Den Haag

Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

ONTWIKKEL & REALISATIEOVEREENKOMST

INZAKE

Project Grotiusplaats

T.b.v. uitgifte in erfpacht en te vestigen opstalrecht

Partijen:

GEMEENTE DEN HAAG

EN

PROVASTGOED ONTWIKKELING B.V.

Definitieve versie 27-03-2017

5.1.2.e

5.1.2.e

INHOUD

1. Definities 4
2. Doel en uitgangspunten van de Overeenkomst 6
3. Reservering van de Grond 6
4. Planning 7
5. Planontwikkeling 7
6. Publiekrechtelijke medewerking Gemeente 8
7. Planschade 8
8. Bouwrijp maken en woonrijp maken 9
9. Uitgifte in erfpacht / vestiging opstalrecht 9
10. Akte van vestiging erfpachtrecht 10
11. Grondwaarde erfpachtrecht / retributie opstalrecht 10
12. Aanpassing Grondwaarde 11
13. Belasting over de Grondwaarde 11
14. Kwaliteit bodem 12
16. Notaris 13
17. Realisatie 13
18. Zekerheidstelling 13
19. Looptijd Overeenkomst en tussentijdse opzegging 14
20. Ontbinding van de Overeenkomst 15
21. Opnaamstelling 15
22. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur 15
23. Totstandkomingsvereiste 16

ONTWIKKEL- EN REALISATIEOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. Gemeente Den Haag, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd aan het Spui 70 te Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet, daartoe aangewezen in een besluit van de burgemeester van Den Haag d.d. 23 november 1999 met nummer BZ/1999/ 5.1.2.e ter uitvoering van het besluit d.d. 21 februari 2017, kenmerk DSO_SO/2016.1390, van burgemeester en wethouders van Den Haag;

hierna te noemen: "**Gemeente**";

en

2. Provastgoed Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Den Haag en kantoorhoudende te (2595 AK) Den Haag aan de Prinses Beatrixlaan 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27144038, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Provast Groep B.V., statutair gevestigd te Den Haag en kantoorhoudende te (2595 AK) Den Haag aan de Prinses Beatrixlaan 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59733322,welke onderneming op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door haar bestuurders:

5.1.2.e

5.1.2.e

hierna te noemen: "**Ontwikkelaar**" en/of "**Erfpachter**" en/of "**Opstaller**"

de Gemeente en de Ontwikkelaar/Erfpachter/Opstaller hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**";

overwegende dat:

a) Gemeente en Ontwikkelaar op 16 juli 2015 een intentieovereenkomst hebben gesloten aangaande het project Grotiusplaats, welke als **Bijlage A** aan deze Overeenkomst is gehecht;
b) In deze intentieovereenkomst onder meer wordt bepaald dat Partijen uiterlijk 15 juli 2016 een reserveringsovereenkomst zullen sluiten;
c) Partijen samen met het Rijksvastgoedbedrijf een gebiedsvisie voor het gebied CS- kwadrant Oost hebben laten opstellen door architectenbureau KCAP. De gemeente heeft later deze gebiedsvisie in overleg met Ontwikkelaar uitgewerkt en op 8 november 2016 is de conceptgebiedsvisie CS Oost vastgesteld ten behoeve van consultatie;
d) Ontwikkelaar door architectenbureau MVRDV een planvoorstel d.d. 3 juli 2016 heeft laten opstellen, welk planvoorstel als **Bijlage B** aan deze overeenkomst is gehecht;
e) Partijen op 1 augustus 2016 een allonge op de Intentieovereenkomst hebben gesloten, welke allonge als **Bijlage C** aan deze overeenkomst is gehecht;
f) Ontwikkelaar heeft aangegeven af te willen zien van de invulling met hotel;
g) Gemeente heeft aangegeven ook het programma van Grotius II in de reserveringsovereenkomst te

willen betrekken;

h) Gemeente bij brief van 13 september 2016 positief heeft gereageerd op het planvoorstel van 3 juli 2016, welke brief als **Bijlage D** aan deze overeenkomst is gehecht;
i) Partijen op 14 november 2016 het Bouwprogramma en de bijbehorende grondwaarde zijn overeengekomen;
j) Partijen de stedenbouwkundige kaders voor de uitwerking van het planvoorstel zijn overeengekomen, welke kaders als **Bijlage E1 en E2** aan deze overeenkomst zijn gehecht;
k) Ontwikkelaar het Planvoorstel heeft uitgewerkt tot een Schetsontwerp d.d. 3 februari 2017 (**Bijlage J**), waarvan Partijen thans onderzoeken of dit Schetsontwerp past binnen (de mogelijkheden van) het Bouwbesluit;
l) Partijen hun afspraken verder willen uitwerken en vastleggen in deze overeenkomst.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. Definities

1.1 AB 1986 herz. 1993/2008: Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993 versie 2008.

1.2 Akte van vestiging Erfpachtrecht: de notariële akte waarbij het recht van erfpacht door de Gemeente op de Grond wordt gevestigd.

1.3 Akte van vestiging Opstalrecht: de notariële akte waarbij het Opstalrecht door de Gemeente ten behoeve van de Opstaller wordt gevestigd.

1.4 Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.

1.5 Bouwplan: het bouwplan voor het realiseren van het in het Bouwprogramma genoemde programma.

1.6 Bouwprogramma: het volgende voorlopige bouwprogramma:
Grotius I:
- appartementen van in totaal 28.488 m2 Bvo (exclusief bergingen en balkons/loggia's);
Grotius II:
- appartementen van in totaal circa 17.270 m2 Bvo (exclusief bergingen en balkons/loggia's);
- bijbehorende bergingen in de bovenbouw;
Commerciële ruimten (geen supermarkt) in plint Grotius I en Grotius II: 903 m²;
Ondergrondse parkeergarage (twee-laags):
- bergingen behorende bij appartementen Grotius I;
- Parkeerplaatsen: 7.227 m2 Bvo.

Partijen passen het Bouwprogramma aan conform het bepaalde in artikelen 5 en 12.

1.7 Bouwrijp: maken de werkzaamheden zoals nader omschreven in **Bijlage F**, welke werkzaamheden ertoe strekken de uit te geven Grond geschikt voor beoogd gebruik op te leveren.

1.8 Bvo: bruto vloeroppervlakte, zoals gedefinieerd in NEN 2580, versie mei 2007.

1.9 Gbo: gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in NEN 2580, versie mei 2007.

1.10 Gebiedsvisie: de gebiedsvisie CS oost, door het college vastgesteld op 21 februari 2017, **Bijlage E1**.

1.11 Grond: de grond waarop een recht van opstal en twee rechten van erfpacht (belast met voornoemd recht van opstal) worden gevestigd en die door de Gemeente aan de Ontwikkelaar wordt uitgegeven, in totaal circa 1675m2 groot, een en ander zoals aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende concept-uitgiftetekening d.d. 30-01-2017, met kenmerk 7.26-BE-261-UGT-001 (**Bijlage G**). Partijen onderzoeken nog de mogelijkheid om in plaats daarvan één recht van erfpacht te vestigen in plaats van een recht van opstal en twee rechten van erfpacht.

1.12 Intentieovereenkomst: de tussen Partijen d.d. 16 juli 2015 gesloten intentieovereenkomst (**Bijlage A**).

1.13 Locatie Opstal: het perceel grond, eigendom van de Gemeente of gedeelten daarvan, ten laste waarvan het Opstalrecht wordt gevestigd, weergegeven op de concept-uitgiftetekening d.d. 30-01-2017, met kenmerk 7.26-BE-261-UGT-001 (**Bijlage G**).

1.14 Onherroepelijke Omgevingsvergunning: een door of namens het college van burgemeester en wethouders verleende en in werking getreden omgevingsvergunning voor, in ieder geval, de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en eventueel tevens voor de activiteit planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo, waartegen binnen de geldende bezwaar- of beroepstermijn geen bezwaar- of beroepschrift is ingediend, dan wel, indien een bezwaar- of beroepschrift is ingediend, het bezwaar of beroep ongegrond is verklaard.

1.15 Opstal: de ondergrondse parkeervoorziening waarvoor bij notariële akte een eeuwigdurend opstalrecht dient te worden gevestigd. Het betreft een opstalrecht tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden van een ondergrondse parkeergarage als genoemd in het Bouwprogramma, één en ander zoals aangegeven in **Bijlage G**. Uitgangspunt is dat alle (hulp)constructies onderdeel zijn en blijven van het Opstalrecht indien ze in de grond achterblijven.

1.16 Openbare Ruimte: het gedeelte van het Projectgebied bestemd voor infrastructuur, groen- en andere voorzieningen, deels gelegen op de uit te geven grond, zoals aangegeven in **Bijlage H**.

1.17 Overeenkomst: de onderhavige overeenkomst.

1.18 Planning: de planning van de ontwikkeling en realisatie van het Projectgebied, zoals als **Bijlage I** aan deze Overeenkomst gehecht.

1.19 Planologisch besluit: het besluit betreffende de vaststelling van een bestemmingsplan, inpassingsplan of wijzigingsplan dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo ten behoeve van het Bouwplan.

1.20 Planologisch kader: van kracht zijnde regels opgenomen in een bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan, die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of artikel 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of die zijn opgenomen in een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet. Tevens worden onder Planologisch kader begrepen: in werking getreden besluiten als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo.

1.21 Planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

1.22 Planschadebesluit: besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

1.23 Project: (alle werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van) de beoogde

(nieuw)bouwwerken en de Openbare Ruimte, gelegen in het Projectgebied.

1.24 Projectgebied: de uit te geven Grond en de Openbare Ruimte, zoals aangegeven in **Bijlage H**.

1.25 Stedenbouwkundig Kader: het kader, dat als Bijlage E2 aan deze Overeenkomst is gehecht.

1.26 Vvo: De Verhuurbare Vloeroppervlakte, zoals gedefinieerd in NEN 2580, versie mei 2007.

1.27 Woonrijp maken: het ontwerpen en realiseren van de Openbare Ruimte, waaronder het overkluizen en inrichten van de Utrechtsebaan ter hoogte van de Grotiusplaats. De werkzaamheden die strekken tot de realisatie van de Openbare Ruimte staan omschreven in **Bijlage F**.

Gedefinieerde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

2. Doel en uitgangspunten van de Overeenkomst

2.1 De Ontwikkelaar en de Gemeente gaan hierbij een samenwerking aan die gericht is op de ontwikkeling en realisatie van het Project. Op hoofdlijnen is de navolgende taakverdeling voorzien:

a. De Gemeente draagt zorg voor:
- het bevorderen dat de benodigde gemeentelijke planologische procedures ter vaststelling van het benodigde bestemmingsplan en de gemeentelijke procedures ter verkrijging van de benodigde vergunningen voortvarend worden doorlopen met inachtneming van wettelijke termijnen;
- het Bouwrijp maken;
- het Woonrijp maken;
- de uitgifte van de Grond aan de Ontwikkelaar in een zodanige staat dat deze kwalificeert als bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 alsmede aan het bepaalde in **Bijlage F**.

b. De Ontwikkelaar draagt zorg voor:
- de ontwikkeling en planuitwerking als bedoeld in artikel 5 en het tijdig en met inachtneming van de daarvoor geldende voorwaarden aanvragen van alle voor de realisatie van het Project – Openbare Ruimte daar niet onder begrepen - benodigde vergunningen;
- het aantrekken van koper(s) van de gebouwen die op basis van het Project worden gerealiseerd en;
- het in erfpacht / opstalrecht afnemen van de Grond.

2.2 De ontwikkeling en realisatie van het Project, alsmede van onderdelen daarvan, zal plaatsvinden met inachtneming van de bepalingen van deze Overeenkomst en voorts – voor zover in de bepalingen van de Overeenkomst daarvan niet wordt afgeweken - met inachtneming van de Bijlagen bij deze Overeenkomst.

3. Reservering van de Grond

3.1 Het Bouwplan dient te worden ontwikkeld op de Grond, zoals aangegeven in **Bijlage G**.

3.2 De reservering van de Grond heeft tot doel de Ontwikkelaar, binnen de duur van de Overeenkomst, in de gelegenheid te stellen een Bouwplan op te stellen. Het Bouwplan zal dienen tot het aanvragen van

een omgevingsvergunning.

3.3 De Gemeente houdt de Grond beschikbaar voor de Ontwikkelaar voor de duur van de Overeenkomst.

4. Planning

4.1 Ter bereiking van het doel van de Overeenkomst zullen Partijen gedurende de looptijd van de Overeenkomst overleg plegen. Partijen zullen daartoe voor de aanvang van de werkzaamheden een vergaderschema en agenda opstellen.

4.2 Partijen hebben voor de uitvoering van de Overeenkomst een Planning opgesteld, welke als **Bijlage I** aan de Overeenkomst is gehecht.

4.3 Partijen zullen deze Planning bij de uitvoering van hun werkzaamheden in acht nemen. In geval van een (dreigende) overschrijding van de Planning, dient de partij die hiervoor verantwoordelijkheid draagt de andere partij tijdig schriftelijk of per e-mail te informeren, treden Partijen in overleg en trachten maatregelen te treffen opdat de Planning alsnog wordt gehaald.

5. Planontwikkeling

5.1 De Ontwikkelaar zal het Schetsontwerp in overleg met de Gemeente waar nodig aanpassen en middels een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp uit werken tot Bouwplan. Ontwikkelaar heeft daarbij het recht om het ontwerp te optimaliseren ten behoeve van volume en bouwbaarheid binnen de kaders zoals aangegeven door de gemeente Den Haag (**Bijlagen E en J**) en met inachtneming van het volgende lid en de Planning.

5.2 Partijen zijn voorts overeengekomen dat 20% van het programma behorende bij het Schetsontwerp (te weten 9.500 m2 bvo, inclusief bergingen en balkons/loggia's, verdeeld over 120 woningen) zal worden omgezet naar goedkope huurwoningen (huurprijs lager dan liberalisatiegrens). Partijen zullen nader overeenkomen op welke wijze zal worden geborgd dat deze woningen blijvend onder de liberalisatiegrens zullen worden verhuurd. Het streven is om hiervoor gebruik te maken van het regionale woonruimteverdeelsysteem van de SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden). Indien dat niet lukt zullen Partijen een alternatieve wijze overeenkomen. Een en ander zal voorts worden vastgelegd in de bijzondere erfpachtvoorwaarden. De Ontwikkelaar zal het Schetsontwerp hierop aanpassen en Partijen zullen het Bouwprogramma hierop aanpassen.

5.3 Op 31 januari 2017 heeft het college van de Gemeente besloten CS-Oost als OV-georiënteerde pilotgebied aan te wijzen [RIS-nummer 296217]. Het staat de Ontwikkelaar vrij om zonder nadere onderbouwing, minder parkeerplaatsen aan te leggen dan de parkeernorm voorschrijft. Voor de Grotiusplaats betekent dit dat de bewoners van de woningen, en werknemers van bedrijven en voorzieningen van de nog op te richten bebouwing, niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. De gebieden worden autoluw en OV-georiënteerd ingericht.
Op dit artikel is het bepaalde in artikel 6.3 en 6.4 van overeenkomstige toepassing. Het bepaalde in dit artikel 5.3 laat overigens onverlet dat Ontwikkelaar in het Bouwprogramma in ondergronds parkeren zal voorzien zoals opgenomen in **Bijlage L**.

5.4 De Gemeente zal de Openbare Ruimte in overleg met de Ontwikkelaar ontwerpen middels een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp, binnen de kaders zoals aangegeven in **Bijlagen E en J** en met inachtneming van de Planning.

6. Publiekrechtelijke medewerking Gemeente

6.1 De Gemeente zal zich maximaal inspannen opdat:

a. de benodigde gemeentelijke planologische procedures (o.a. het bestemmingsplan) voortvarend worden doorlopen teneinde de ontwikkeling en realisatie van het Project mogelijk te maken. De Gemeente zal de hiervoor benodigde documenten conform de Planning vervaardigen en in procedure brengen;

b. de benodigde gemeentelijke procedures ten behoeve van de verlening van vergunningen voortvarend worden doorlopen;

c. de benodigde door haar en door derden te verlenen vergunningen worden afgegeven.

6.2 De Ontwikkelaar zal aan de Gemeente in verband met het bepaalde in artikel 9.1. alle van haar redelijkerwijs te verlangen medewerking verlenen.

6.3 Het bepaalde in dit artikel laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente onverlet. De Gemeente is niet aansprakelijk voor het niet of niet tijdig verlenen van de voor de realisatie van het Bouwplan noodzakelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen op grond van de aan haar en/of aan derden toekomende publiekrechtelijke bevoegdheden en evenmin voor aanspraken van derden als gevolg van het niet of niet tijdig verlenen van bedoelde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen.

6.4 Indien de te volgen publiekrechtelijke procedures de realisatie van het Project niet mogelijk maken, treden Partijen in overleg, waarbij zoveel mogelijk met inachtneming van artikel 19 zal worden gezocht naar een voor Partijen aanvaardbare oplossing.

7. Planschade

7.1 Uit een wijziging van het Planologisch kader kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

7.2 De Ontwikkelaar zal de mogelijk uit het Bouwplan voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende Planschade volledig aan de Gemeente vergoeden, inclusief verschuldigde wettelijke rente. De Gemeente zal alvorens een Planschadebesluit te nemen de Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen haar standpunt daaromtrent kenbaar te maken. Krachtens artikel 6.4a lid 2 Wro en de Procedureverordening Planschade van de Gemeente wordt de Ontwikkelaar als belanghebbende in kennis gesteld en desgewenst betrokken bij iedere planschadeprocedure met betrekking tot het Bouwplan.

7.3 Indien ter zake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de Gemeente. De interne kosten van de Gemeente voor bezwaar en beroep zijn voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening laten vertegenwoordigen door een raadsman.

7.4 Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in Planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden, voor Partijen bindend.

7.5 Het staat de Ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in Planschade heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met de Gemeente goed te keuren, minnelijke

regeling. Komen Partijen tot overeenstemming, dan betaalt de Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.

8. Bouwrijp maken en woonrijp maken

8.1 De Gemeente zal, conform de planning, voor haar rekening en risico zorg dragen voor het tijdig bouwrijp maken van de in erfpacht / Opstalrecht uit te geven Grond, waarbij de nader door de Gemeente en Ontwikkelaar overeen te komen werkzaamheden zullen worden verricht, opgenomen in **Bijlage F**.

8.2 De Gemeente draagt er zorg voor dat de Openbare Ruimte uiterlijk op de beoogde datum van oplevering van de gebouwen wordt opgeleverd, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- De Ontwikkelaar geeft de door hem beoogde datum van oplevering van de gebouwen uiterlijk zes maanden van te voren aan de Gemeente door;
- De Ontwikkelaar levert het dak van de parkeergarage en de eventueel daarbuiten gelegen door de Ontwikkelaar gebruikte toekomstige openbare ruimte uiterlijk 3 maanden voor de doorgegeven beoogde datum van oplevering van de gebouwen aan de Gemeente op;
- De constructie van de overkluizing van de Utrechtse baan is op de doorgegeven beoogde datum van oplevering van de gebouwen gereed. Indien de constructie dan nog niet gereed is, brengt de gemeente uiterlijk op de beoogde datum van oplevering van de gebouwen een tijdelijke inrichting aan.

8.3 Voorwaarden voor de oplevering van het dak van de parkeergarage aan de Gemeente, als bedoeld in het vorige lid, zijn in ieder geval:
- De ontwikkelaar heeft het opleverprotocol met betrekking tot de parkeergarage met de Gemeente gedeeld;
- De Ontwikkelaar heeft de waterdichtheid van de (constructie van de) parkeergarage ten tijde van de oplevering van het dak aan de gemeente aangetoond;

9. Uitgifte in erfpacht / vestiging opstalrecht

9.1 De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de AB 1986 herz. 1993/2008 en onder in de Akte van vestiging Erfpachtrecht op te nemen Bijzondere Voorwaarden, ten aanzien van onder andere het gebruik, de bestemming en het bouwvolume. Er zal per gebouwdeel (Grotius I en Grotius II)een recht van erfpacht op de in het erfpachtrecht te betrekken deel van de Grond worden gevestigd.

9.2 De uitgifte in erfpacht zal geschieden tegen een canon die zal worden berekend op basis van de definitieve Grondwaarde (exclusief belastingen) en het op het moment van uitgifte in erfpacht geldende canonpercentage.

9.3 De Ontwikkelaar kan te kennen geven de verplichting tot betaling van de canon eeuwigdurend af te willen kopen tegen betaling van de definitieve grondwaarde.

9.4 Partijen zullen uiterlijk ten tijde van het notarieel transport van de Grond bezien of ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage een opstalrecht wordt gevestigd, dan wel dat deze wordt betrokken in het te vestigen erfpachtrecht.

9.5 De uitgifte in erfpacht alsmede de vestiging van het recht van opstal vindt plaats zodra de omgevingsvergunning ten behoeve van het Bouwplan onherroepelijk is en de Grond Bouwrijp is.

9.6 Ten behoeve van de uitgifte zal een uitgiftetekening worden vervaardigd en zullen door de Gemeente landmeetkundige werkzaamheden worden verricht. De kosten van de uitgiftetekening komen voor rekening van de Gemeente; de kosten van de landmeetkundige werkzaamheden, zoals het uitzetten van

de bouw, komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

9.7 Vanaf het moment van vestiging van het recht van erfpacht (alsmede het moment van het vestigen van het opstalrecht, de akte waartoe op dezelfde dag als de Akte van vestiging Erfpachtrecht zal passeren), dan wel vanaf het moment van het overgaan van de economische eigendom van de Grond, komen zowel de baten als de belastingen en lasten voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

10. Akte van vestiging erfpachtrecht

10.1 In de Akte van vestiging erfpachtrecht worden, op basis van artikel 2.2. van de AB 1986 herz. 1993/2008, opgenomen (**Bijlage K**):

a. de ingangsdatum van de erfpacht;

b. het gebruik dat van de grond en van de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;

c. de jaarlijkse canon, alsmede de aan de berekening daarvan ten grondslag liggende grondwaarde;

d. of de verplichting tot canonbetaling al dan niet is afgekocht;

e. de Algemene Bepalingen die op de erfpacht van toepassing zijn alsmede de Bijzondere Voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld;

f. dat artikel 22 lid 2 van de AB 1986 herz. 1993/2008 niet van toepassing is.

11. Grondwaarde erfpachtrecht / retributie opstalrecht

11.1 De Grondwaarde voor het te vestigen erfpachtrecht en de retributie inzake het te vestigen Opstalrecht bedragen tezamen € 5.1.2.b exclusief belastingen, prijspeil datum van uitgifte.

11.2 De hier genoemde Grondwaarde is gebaseerd op het Bouwprogramma met bijbehorende grondprijzen en grondwaarden als vastgelegd in de bovenste tabel in **Bijlage L**, waarin de huurwoningen beneden de liberalisatiegrens, als bedoeld in artikel 5, niet zijn betrokken.

11.3 Deze Grondwaarde is gebaseerd op de ontwikkeling van huurwoningen. Het staat de Ontwikkelaar of diens rechtsopvolger als erfpachter niet vrij de woningen separaat over te dragen c.q. te verkopen (uitponden). In het geval Ontwikkelaar of diens rechtsopvolger als erfpachter dat wel wenst, zullen Partijen in overleg treden over de (financiële en overige) voorwaarden waaronder dat mogelijk kan zijn. In dat geval is het bepaalde in artikel 16 van de AB 1986 herz. 1993/2008 onverkort van toepassing.

De Ontwikkelaar of diens rechtsopvolger als erfpachter kan niettemin op voorhand, onder de navolgende (alternatieve) financiële voorwaarden, het recht verkrijgen om in ieder geval vanaf 5.1.2.b na uitgifte (i.e. het moment van het passeren van de akte van vestiging van erfpacht) de woningen separaat over te dragen c.q. te verkopen (uitponden). Indien Ontwikkelaar dat recht wenst, dient hij die keuze uiterlijk twee weken voor uitgifte van het recht van erfpacht aan de Gemeente kenbaar te maken. In dat geval heeft de Ontwikkelaar te keuze tussen:

a) Direct bij uitgifte (gelijktijdig met betaling van de Grondwaarde) een aanvullende vergoeding ineens te voldoen aan de Gemeente van 5.1.2.b -- ten behoeve van de waardeverandering die dit uitponden heeft op de waarde van het erfpachtrecht; dan wel

b) Uiterlijk op de dag dat 5.1.2.b verstreken zijn na de uitgifte van het erfpachtrecht (i.e. het moment van het passeren van de akte van vestiging van erfpacht) een aanvullende vergoeding ineens te voldoen door de Ontwikkelaar of diens rechtsopvolger als erfpachter van € 5.1.2.b -- ten behoeve van de waardeverandering die dit uitponden heeft op de waarde van het erfpachtrecht.

Het al dan niet gebruikmaken van het eenmaal verkregen recht tot uitponden van de woningen door de Ontwikkelaar of diens rechtsopvolger als erfpachter laat de verschuldigdheid van de hiervoor onder a of b bedoelde vergoeding onverlet.

In het geval voor keuzemogelijkheid b (5.1.2.b) wordt gekozen, zal de ontwikkelaar c.q. diens rechtsopvolger niet eerder kunnen overdragen (uitponden) dan wanneer de vergoeding daadwerkelijk door de Gemeente is ontvangen. In de akte van uitgifte zal deze regeling eenvoudig afdwingbaar worden verwerkt.

In alle overige gevallen dat Ontwikkelaar of diens rechtsopvolger als erfpachter binnen 5.1.2.b na uitgifte de woningen separaat wil verkopen (uitponden), treden Partijen dus in overleg over de voorwaarden waartegen dat mogelijk kan zijn, op grond van het bepaalde in artikel 16 van de AB 1986 herz. 1993/2008.

11.4 Bij de in dit artikel genoemde bedragen is nog geen rekening gehouden met de omzetting als bedoeld in artikel 5.2.. In de genoemde bedragen is derhalve niet meegenomen dat het programma deels uit goedkope huurwoningen kan bestaan. Partijen zullen de bedragen aanpassen op basis van het definitieve Bouwprogramma en de regeling zoals hij op basis van het definitieve Bouwprogramma luidt zal in de akte van vestiging opgenomen worden, conform de overige tabellen genoemd in **Bijlage L**.

12. Aanpassing Grondwaarde

12.1 Partijen zullen de Grondwaarde tot aan het moment van uitgifte aanpassen op basis van het meest recente ontwerp als bedoeld in artikel 5.1., het meest recente Bouwprogramma en met inachtneming van de berekeningsgrondslagen zoals gebruikt voor **Bijlage L**.

12.2 De Grondwaarde zal nimmer minder bedragen dan het in artikel 11.1 genoemde bedrag, behoudens het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

12.3 Gelet op het bepaalde in artikel 12.2 zullen Partijen de financiële gevolgen van het bepaalde in artikel 5.2 nader overeenkomen en de Grondwaarde verlagen met maximaal € 5.1.2.b met inachtneming van marktconformiteit en met inachtneming van Bouwprogramma zoals vermeld in de tweede tabel van **Bijlage L**. De Grondwaarde zal nimmer met meer dan € 5.1.2.b -- dalen.

Mocht tijdens het tot stand brengen van het Voorlopig Ontwerp blijken dat er minder dan 9.500 m² BVO aan huurwoningen als bedoeld in artikel 5.2. in het definitieve Bouwproramma wordt opgenomen, dan zal de bedoelde € 5.1.2.b -- lineair evenredig neerwaarts worden bijgesteld. Een voorbeeldberekening uitgaand van minder m² dan 9500 m² BVO is in de derde tabel van **Bijlage L** aan deze Overeenkomst gehecht.

13. Belasting over de Grondwaarde

13.1 Ter zake van de uitgifte Erfpacht als ook het vestigen van het Opstalrecht is de Ontwikkelaar (omzet)belasting over de Grondwaarde verschuldigd. De Ontwikkelaar is de (omzet)belasting

verschuldigd op datum waarop de Akte van vestiging Erfpachtrecht / Opstalrecht wordt gepasseerd en deze dient door de Ontwikkelaar te worden voldaan uiterlijk op het moment van het passeren van de betreffende akte.

14. Kwaliteit bodem

14.1 Uit de als **Bijlage N** bij deze Overeenkomst gevoegde concept-Bodemkwaliteitsverklaring blijkt dat de Grond geschikt is voor het door de Ontwikkelaar beoogde gebruik. Een definitief exemplaar van de bodemkwaliteitsverklaring zal aan de Akte van vestiging erfpachtrecht en aan de Akte van vestiging opstalrecht worden gehecht.

14.2 De Ontwikkelaar verklaart uitdrukkelijk bekend te zijn met de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring en de grond met de daarin genoemde bodemkwaliteit te accepteren, doch met inachtneming van het bepaalde in het volgende lid.

14.3 Het ontgraven en transport van grond geschiedt door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar. Het eventueel verwerken van de grond geschiedt voor rekening en risico van de Ontwikkelaar, met uitzondering van de eventuele meerkosten voor verwerking van de grond, gelegen dieper dan drie meter. Van meerkosten als in dit lid bedoeld is sprake indien de verwerkingskosten die het gevolg zijn van verontreiniging van de grond, welke dieper is gelegen dan 3 meter, hoger zijn dan deze zouden zijn voor grond met kwaliteit achtergrondwaarde. Partijen zullen voor gezamenlijke rekening nader onderzoek laten uitvoeren naar de bodemkwaliteit van deze grond en (eventuele) bedoelde meerkosten laten ramen.
De Ontwikkelaar spant zich gedurende de voorbereidingen en uitvoering van het grondwerk maximaal in om bedoelde meerkosten te voorkomen. Indien de Ontwikkelaar toch aanleiding ziet om te veronderstellen dat er sprake zal zijn van de hier bedoelde meerkosten, brengt de Ontwikkelaar de Gemeente hiervan onverwijld op de hoogte en treden Partijen in overleg over zowel de wijze van beperking als de verdeling van bedoelde meerkosten.

14.4 De Planning zal worden aangepast aan het hierboven in 14.3 bedoelde nadere overleg.

15. Bijzondere voorwaarden

15.1 Op zowel het te vestigen erfpachtrecht als het te vestigen opstalrecht zullen bijzondere voorwaarden van toepassing zijn.

15.2 De structuur van de bijzondere voorwaarden is uitgewerkt in **Bijlage O** (Bijzondere voorwaarden recht van erfpacht) en in **Bijlage P** (Bijzondere voorwaarden opstalrecht). Indien aanpassingen van het Bouwplan naar de mening van een Partij aanpassing van de bijzondere voorwaarden noodzakelijk maakt, treden Partijen hierover in overleg. Partijen dienen de bijzondere voorwaarden nog verder uit te werken.

15.3 Voor de bedoelde bijzondere voorwaarden geldt dat deze thans worden uitgewerkt op basis van het thans voorliggende Bouwplan. In het geval het definitieve Bouwplan ten behoeve waarvan het recht van erfpacht en het opstalrecht te zijner tijd gevestigd worden, afwijkt van het thans bekende Bouwplan, zullen de bijzondere voorwaarden die de bedoelde akten worden opgenomen aan dienen te sluiten bij het definitieve Bouwplan. De Gemeente zal deze bijzondere voorwaarden uitwerken/formuleren en zal de Notaris aansturen, opdat deze de bedoelde voorwaarden, na goedkeuring door de Ontwikkelaar, in de akten opneemt. Ten overvloede zij vermeld dat een wijziging van het Bouwplan onder andere ook kan

leiden tot een bijstelling van de Grondwaarde als bedoeld in artikel 11 van deze Overeenkomst.

15.4 Het recht van opstal dan wel erfpacht wordt in verticale zin begrensd door de onderzijde van parkeergarage en de bovenkant van de waterkerende laag op de parkeergarage. De waterkerende laag behoort tot de parkeergarage en maakt onderdeel uit van het recht van opstal.

16. Notaris

16.1 De Akte van vestiging Erfpachtrecht en de Akte van vestiging Opstalrecht zullen worden verleden door een door Ontwikkelaar aan te wijzen notaris.

16.2 De Gemeente ontvangt van de door de Ontwikkelaar ingeschakelde Notaris een concept-akte waarop de Gemeente commentaar zal leveren. De akte zal pas passeren nadat deze door de Gemeente akkoord is bevonden.

16.3 Het vestigen van het opstalrecht en het vestigen van het erfpachtrecht dient op dezelfde dag plaats te hebben.

17. Realisatie

17.1 De Ontwikkelaar dient uiterlijk op 1-10-2017 een ontvankelijke en volledige aanvraag voor een omgevingsvergunning in op basis van het Bouwplan.

17.2 De Ontwikkelaar zal vergunningen aanvragen voor het verkrijgen van aansluitingen op kabels en leidingen van nutsbedrijven; alle aansluitingen zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

17.3 De Ontwikkelaar verbindt zich jegens de Gemeente om alle koopwoningen (indien van toepassing) te laten vallen onder een garantieregeling inhoudende een waarborgstelling voor de nakoming van de verplichtingen van de Ontwikkelaar dan wel de door Ontwikkelaar gecontracteerde aannemer jegens de kopers binnen het door Ontwikkelaar te realiseren project (zijnde het Bouwplan), welke in ieder geval de garantie tot voltooiing van de woningen zonder meerkosten in geval van insolventie omvat.

17.4 Schade aan kabels en leidingen, buiten de uit te geven Grond, veroorzaakt door de Ontwikkelaar, komt voor zijn rekening.

17.5 De constructie van de ondergrondse parkeervoorzieningen die door de Ontwikkelaar – in de hoedanigheid van Opstaller c.q. erfpachter - gerealiseerd wordt (inclusief de waterkerende laag), zal geschikt zijn om te worden belast met de verkeersklasse behorend bij het onderhavige gebied (zijnde de zwaarst mogelijke verkeersklasse, BM1 als bedoeld in NEN-EN 1991-2).

18. Zekerheidstelling

18.1 Tot zekerheid van de nakoming binnen de duur van deze Overeenkomst van – onder meer – zijn verplichting tot het aanvragen van een Omgevingsvergunning alsmede tot zekerheid van de betaling van de Grondwaarde (voor zover wordt gekozen voor uitgifte in erfpacht met afkoop van de verplichting tot canonbetaling), en de verschuldigde belastingen en tot het zorg dragen voor het tijdig verlijden van de Akte van vestiging Erfpachtrecht en de Akte van vestiging Opstalrecht, stelt de Ontwikkelaar aan de Gemeente een zekerheid. Deze zekerheid kan worden gesteld in de vorm van een waarborgsom ter grootte van € 5.1.2.b --. Tevens kan de zekerheid worden gesteld in de vorm van een onafhankelijke bankgarantie conform model (**Bijlage Q**) ter grootte van € 5.1.2.b --. Een bankgarantie dient bij en ten genoegen van de Gemeente te worden gedeponeerd. Een bankgarantie wordt slechts door de Gemeente

geaccepteerd indien deze geen einddatum heeft. De bankgarantie dient te worden afgegeven door een bank in de zin van de Wet financieel toezicht.

18.2 De zekerheidstelling in de vorm van een waarborgsom of bankgarantie dient door de Ontwikkelaar binnen vier weken na dagtekening van het schriftelijke verzoek van de Gemeente te worden gesteld ten name van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling onder vermelding van het projectnummer.

18.3 De zekerheidstelling wordt geretourneerd zonder dat de Gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de Grond aan de Ontwikkelaar is uitgegeven of zoveel eerder als deze overeenkomst om een nadere reden is beëindigd conform artikelen 20 en/of 21.

19. Looptijd Overeenkomst en tussentijdse opzegging

19.1 De Overeenkomst treedt in werking nadat deze door Partijen is ondertekend en loopt door totdat Partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst hebben voldaan.

19.2 Partijen zijn niet bevoegd de Overeenkomst door opzegging tussentijds te beëindigen, tenzij sprake is van één of meer van de navolgende omstandigheden:

a. Het Planologisch kader is uiterlijk 1 januari 2019 niet zodanig gewijzigd dat realisatie van het Bouwplan door de Ontwikkelaar mogelijk is;

b. Het Planologisch kader is uiterlijk 1 januari 2019 niet zodanig gewijzigd dat realisatie van de overkluizing door de Gemeente mogelijk is;

c. De omgevingsvergunning ten behoeve van het Bouwplan is, ondanks tijdige, volledige en ontvankelijke aanvraag door de Ontwikkelaar, op 1 juli 2019 nog niet onherroepelijk;

d. De omgevingsvergunning ten behoeve van de overkluizing is, ondanks tijdige, volledige en ontvankelijke aanvraag door de Gemeente, op 1 juli 2019 nog niet onherroepelijk;

e. De Ontwikkelaar is, ongeacht welke oorzaak dan ook, op 1 augustus 2019 nog niet aangevangen met de start van de bouw van het Bouwplan.

19.3 Een opzegging van de Overeenkomst als bedoeld in artikel 19.2 is slechts mogelijk met toepassing van het hierna onder a en b genoemde:

a. Nadat partijen het nodige overleg hebben gepleegd en in dat kader niet gezamenlijk binnen twee maanden na de fatale datum van het aan de orde zijnde opzeggingsgrond schriftelijk hebben vastgesteld dat een verlenging van de Overeenkomst dan wel een voortzetting van de Overeenkomst onder gewijzigde condities wenselijk c.q. zinvol is;

b. Bij aangetekende brief met handtekening retour.

19.4 Partijen verklaren in het geval van opzegging op voet van het in dit artikel bepaalde over en weer niets van elkaar te vorderen te hebben, tenzij er sprake is van een toerekenbare tekortkoming waardoor genoemde omstandigheden zijn veroorzaakt.

19.5 Bij tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst wordt de in artikel 18 genoemde zekerheidstelling geretourneerd aan Ontwikkelaar, tenzij er sprake is van een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de Ontwikkelaar waardoor genoemde omstandigheden zijn veroorzaakt

20. Ontbinding van de Overeenkomst

20.1 Indien een partij, ondanks behoorlijke ingebrekestelling, tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, is de andere partij bevoegd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief te ontbinden, onverminderd het recht nakoming en/of schadevergoeding volgens de wet te vorderen van de partij die aanleiding gaf tot de ontbinding.

20.2 De bevoegdheid tot ontbinding is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, ontbinding van de Overeenkomst niet rechtvaardigt.

20.3 Alleen in het geval dat de Ontwikkelaar toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, heeft hij geen recht op teruggave van de zekerheidstelling die alsdan aan de Gemeente vervalt.

20.4 Indien de Overeenkomst wordt ontbonden als gevolg van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen aan de zijde van de Gemeente, heeft de Ontwikkelaar recht op teruggave van de zekerheidstelling.

20.5 In geval van faillissement van de Ontwikkelaar is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om van de Ontwikkelaar nakoming en/of schadevergoeding volgens de wet te vorderen. De Ontwikkelaar heeft in dit geval geen recht op teruggave van de zekerheidstelling die alsdan aan de Gemeente vervalt.

21. Opnaamstelling

21.1 Deze Overeenkomst is op naam gesteld van de Ontwikkelaar en is zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet overdraagbaar aan derden.
De Ontwikkelaar heeft aangegeven dat verwacht kan worden dat hij de Overeenkomst over wenst te dragen aan een nader te noemen projectvennootschap die gelieerd is aan de Ontwikkelaar.
De Gemeente zal haar toestemming aan dergelijke overdracht niet op onredelijke gronden onthouden.
De Gemeente kan redelijke nadere voorwaarden verbinden aan een toestemming tot de opdracht van de rechten en plichten uit deze Overeenkomst, hierbij moet in het bijzonder gedacht worden aan het verstrekken van afdoende (nieuwe) zekerheid als beschreven in deze Overeenkomst

22. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

22.1 Op deze Overeenkomst is de "Beleidslijn Bibob"(vastgesteld op 10 februari 2015, RIS 280746) van de Gemeente van toepassing. Door ondertekening van deze Overeenkomst verklaart de Ontwikkelaar kennis te hebben genomen van de Beleidslijn Bibob en de toepasselijkheid ervan.

22.2 De Gemeente heeft krachtens de Bibob-Beleidslijn de mogelijkheid om een Bibob-toets te laten uitvoeren vóór dan wel na totstandkoming van deze Overeenkomst, doch uiterlijk voor de uitgifte in erfpacht en het vestigen van het opstalrecht.

22.3 De Gemeente kan deze Overeenkomst onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien de in lid 2 van dit artikel genoemde Bibob-toets daartoe aanleiding geeft.

22.4 Er is sprake van de in lid 3 van dit artikel bedoelde aanleiding tot ontbinding indien uit de Bibob-toets een mate van gevaar als bedoeld in artikel 9 lid 3 sub a of b van de Wet Bibob en/of van enige ernst als

bedoeld in artikel 9 lid 3 sub c van de Wet Bibob blijkt.

22.5 De Gemeente kan deze Overeenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien de Ontwikkelaar het eventueel nog te verstrekken Bibob-vragenformulier (nader omschreven in artikel 30 van de Wet Bibob en artikel 13 van de Beleidslijn Bibob) weigert binnen 3 weken na verstrekking (volledig) te beantwoorden.

22.6 De Gemeente kan deze Overeenkomst eveneens onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien de Ontwikkelaar nalaat de eventuele vragen die door het Landelijk Bureau Bibob worden gesteld op grond van artikel 12 lid 4 van de Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.

22.7 In het geval uit de Bibob-toets blijkt dat er sprake is van een mindere mate van gevaar (als bedoeld in artikel 3 dan wel artikel 9 lid 3 van de Wet Bibob) en voor zover deze mate van gevaar geen aanleiding is om deze Overeenkomst (op grond van dit artikel van de Overeenkomst) te ontbinden, kan de Gemeente ertoe besluiten om - eenzijdig - extra voorwaarden, van welke aard dan ook, te stellen. De Gemeente zal deze extra voorwaarden schriftelijk aan de Ontwikkelaar kenbaar maken.

22.8 In het geval deze Overeenkomst wordt ontbonden op basis van hetgeen in dit artikel is bepaald, zal de Gemeente de door de Ontwikkelaar gestelde zekerheid evenals een optievergoeding welke niet reeds eerder aan de Ontwikkelaar geretourneerd is, retourneren. De Gemeente is in geen geval enige rente verschuldigd aan de Ontwikkelaar. Voor het overige hebben Partijen na ontbinding over en weer niets meer van elkaar te vorderen en is de Gemeente vrij om met betrekking tot de Grond met derden overeenkomsten aan te gaan.

22.9 Ontbinding van de Overeenkomst op basis van dit artikel kan niet door de Gemeente worden ingeroepen nadat de Akte van vestiging erfpachtrecht is gepasseerd. Deze ontbindende voorwaarden worden dan ook geacht te zijn uitgewerkt na het passeren van de akte.

23. Totstandkomingsvereiste

23.1 Deze Overeenkomst komt eerst tot stand indien door of namens burgemeester en wethouders is besloten tot het aangaan van deze Overeenkomst en beide partijen de Overeenkomst ondertekend hebben. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn *conditio sine qua non* voor de totstandkoming van de Overeenkomst.

23.2 Deze Overeenkomst komt voorts pas tot stand nadat de Raad van de Gemeente heeft ingestemd, beoogd in maart 2017, met de Grondexploitatie (GREX) CS-Oost - bij Partijen genoegzaam bekend. Tot dat moment vloeien er derhalve evenmin rechten of plichten voor Partijen voort uit deze Overeenkomst, ongeacht een ondertekening als bedoeld in het eerste lid.

24. Slotbepalingen

De Ontwikkelaar en de Gemeente verklaren te hebben ontvangen en met de inhoud bekend te zijn:
A. Intentieovereenkomst;
B. Planvoorstel;
C. Allonge op intentieovereenkomst;
D. Reactie Gemeente op het planvoorstel;

E. E1. Gebiedsvisie CS Oost
   E2. Stedenbouwkundig kader
F. Bijlage bouwrijp maken en woonrijp maken;
G. Concept-uitgiftetekening;
H. Tekening Projectgebied;
I. Planning;
J. Schetsontwerp dd 3 februari 2017;
K. Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's Gravenhage 1986, herziening 1993 versie 2008;
L. Bouwprogramma en specificatie grondwaarde;
M. – vervallen -
N. Bodemkwaliteitsverklaring (concept);
O. Bijzondere voorwaarden erfpachtrecht;
P. Bijzondere voorwaarden opstalrecht;
Q. Model Bankgarantie;
R. Concept Peilhoogte;
S. Bodemrapporten;

Indien onderdelen van de Overeenkomst met een hierboven genoemde Bijlage tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

- Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van de Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de Bijlagen;
- Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van de Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoeling van Partijen;
- De eerst genoemde regel gaat vóór de tweede regel.

Aldus overeengekomen

te Den Haag,

de Gemeente,

5.1.2.e

Di

(h

te Den Haag

Datum: _____

de Ontwikkelaar,

5.1.2.e

(naam)

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

(handt

te Den Haag

Datum: 5 april 2017

Paraaf Ontwikkelaar: 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Paraaf Gemeente: 5.1.2.e

INTENTIE-OVEREENKOMST

Project Grotiusplaats

Gemeente Den Haag



Provast

Datum: 16-07-2014

5.1.2.e

Totstandkomingsvereiste: Deze overeenkomst komt eerst tot stand indien door of namens burgemeester en wethouders wordt besloten tot het aangaan van deze overeenkomst en Gemeente en Ontwikkelaar de overeenkomst ondertekend hebben. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van de overeenkomst.

INTENTIEOVEREENKOMST GROTIUSPLAATS - PROVAST

De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Den Haag**, zetelende aan het Spui 70 te Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Wijsmuller, wethouder Stadsontwikkeling, Wonen, Duurzaamheid en Cultuur, op grond van het bepaalde in artikel 171 van de gemeentewet, daartoe aangewezen in een besluit van de burgemeester van Den Haag van 23 november 1999, kenmerk BZ/1999/1517 I, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 30 juni 2015, kenmerk: DSO/2015.462;

Hierna te noemen: Gemeente

en

Provastgoed Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Den Haag en kantoorhoudende te (2595 AK) Den Haag aan de Prinses Beatrixlaan 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27144038, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Provast Groep B.V., statutair gevestigd te Den Haag en kantoorhoudende te (2595 AK) Den Haag aan de Prinses Beatrixlaan 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59733322,welke onderneming op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door haar bestuurders:

5.1.2.e

5.1.2.e

Hierna te noemen: Ontwikkelaar of Gegadigde

Gemeente en Ontwikkelaar hierna tezamen te noemen: Partijen;

Overwegende dat:

- De Gemeente Ontwikkelaar heeft aangegeven dat een bouwplan ontwikkeld kan worden voor de locatie aan de Grotiusplaats;
- Ontwikkelaar hier positief op heeft gereageerd en een verkennend onderzoek heeft uitgevoerd;

5.1.2.e

Totstandkomingsvereiste: Deze overeenkomst komt eerst tot stand indien door of namens burgemeester en wethouders wordt besloten tot het aangaan van deze overeenkomst en Gemeente en Ontwikkelaar de overeenkomst ondertekend hebben. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van de overeenkomst.

- De Gemeente bereid is deze locatie op zijn langst gedurende de beide in deze Overeenkomst beschreven fases. beschikbaar te houden voor Ontwikkelaar, voor zover Ontwikkelaar gedurende die periode voldoet en blijft voldoen aan het in deze Overeenkomst gestelde;
- Partijen voorshands uitgaan van een grondwaarde van € 5.1.2.b (exclusief BTW, prijspeil 1 oktober 2016);
- Ontwikkelaar gedurende de looptijd van deze Overeenkomst een definitief programma dient op te stellen, met de Gemeente overeenstemming moet bereiken over een definitieve grondwaarde, een planning voor het vervolg van het traject tot aan de uiteindelijke oplevering van de te stichten gebouwen dient op te stellen en aan de Gemeente inzicht dient te verschaffen met betrekking tot haalbaarheid van de ontwikkeling (dit door inzicht te geven in eventuele eindafnemers en partners bij het ter hand nemen van de ontwikkeling);
- De ontwikkeling en realisatie van het bouwplan te allen tijde (in elke fase) geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar zal plaatsvinden;
- Ontwikkelaar geheel voor eigen rekening en risico alle voor het bouwplan benodigde (publiekrechtelijke) ontheffingen, toestemmingen, vergunningen e.d. aan zal vragen;

Komen het volgende overeen:

A. Voorlopig programma

Het voorlopige programma bestaat uit de volgende functies en volumes:

Hotel	ca. 6.000 m2 BVO
Huurwoningen	ca. 21.000 m2 BVO
Parkeren	ca. 100 parkeerplaatsen

Partijen komen overeen dat niet zonder wederzijdse schriftelijke instemming meer dan 5% mag worden afgeweken van dit volume.

B. Grondwaarde

De grondwaarde voor bovengenoemd volume en programma is voorshands vastgesteld op minimaal € 5.1.2.b (zegge: tweemiljoenzevenhonderdduizend euro) (excl. BTW, prijspeil 1 oktober 2016). De grond zal door de Gemeente bouwrijp worden geleverd (fysiek en fiscaal).

Bij het vaststellen van de definitief in rekening te brengen grondwaarde zullen, uitsluitend bij opwaartse overschrijding van het voorlopige programma, onderstaande prijzen per vierkante meter worden gehanteerd en worden opgeteld bij de thans aangenomen grondwaarde ad € 5.1.2.b

Hotel	€ 5.1.2.b per m2 BVO (excl. BTW, prijspeil 1 oktober 2016)
Wonen	€ 5.1.2.b per m2 BVO(excl. BTW, prijspeil 1 oktober 2016)

5.1.2.e

Totstandkomingsvereiste: Deze overeenkomst komt eerst tot stand indien door of namens burgemeester en wethouders wordt besloten tot het aangaan van deze overeenkomst en Gemeente en Ontwikkelaar de overeenkomst ondertekend hebben. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van de overeenkomst.

Voornoemde grondwaarde en de genoemde prijzen per m² zullen bij het vaststellen van de definitieve grondwaarde vanaf de prijspeildatum tot de datum van de vestiging van het recht van erfpacht worden geïndexeerd met een vaste index van 5.1.2.b % per jaar.

Fase 1

1. De Gemeente zal het perceel grond, aangegeven op de bijgevoegde tekening 7.26-BE-261-RES-001, d.d. 30 januari 2015, gedurende een eerste periode van 5.1.2.b exclusief gereserveerd houden voor Ontwikkelaar, te rekenen vanaf de datum van ondertekening van deze Intentie-overeenkomst.

2. De Gemeente zal uiterlijk op 15 oktober 2015 schriftelijk en bevoegdelijk aangeven of het dichtleggen van (een gedeelte van) de Utrechtsebaan planologisch-juridisch wat haar betreft tot de mogelijkheden behoort en daar haar medewerking aan zal verlenen – hiervoor is een bestuurlijk besluit nodig – en of zij de kosten voor het daadwerkelijk dichtleggen van de Utrechtsebaan (geheel of gedeeltelijk) voor haar rekening neemt of niet. Ongeacht de mate van een eventuele financiële bijdrage van de Gemeente hieraan, vormt de mededeling van de Gemeente dat zij deze mogelijkheden tot dichtleggen ziet, geen garantie, toezegging, of een bevoegdhedenovereenkomst. Immers om het dichtleggen mogelijk te maken is – zoals hiervoor beschreven – nadrukkelijk een planologisch-juridisch besluit van het daartoe bevoegde bestuursorgaan nodig. Aan de enkele mededeling van medewerking aan dichtleggen van de Utrechtse Baan kunnen derhalve geen andere rechten worden ontleend dan in dit artikel(lid) zijn omschreven. Beide Partijen hebben het recht de Overeenkomst middels een schriftelijke mededeling te beëindigen in het geval de Gemeente op grond van dit artikel aangeeft dat de Utrechtsebaan planologisch-juridisch gezien (naar alle waarschijnlijkheid) niet kàn worden dichtgelegd dan wel in het voorkomende geval dat zij aangeeft dat zij (niettemin) de kosten hiervoor niet volledig voor haar rekening neemt. In dat laatste geval eindigt deze Overeenkomst na ontvangst van een schriftelijke mededeling van één der Partijen aan de andere partij. Partijen hebben in dat geval niets van elkaar te vorderen. De Gemeente is alsdan geheel vrij om over de grond te beschikken.

3. De Gegadigde en de Gemeente streven er uitsluitend bij wijze van inspanningsverplichting naar om zich in de bedoelde 9 maanden te houden aan de planning zoals hieronder beschreven:

    - De Gegadigde zal uiterlijk op 1 september 2015 een schetsontwerp met betrekking tot het op de grond te realiseren bouwplan opstellen en aan de Gemeente doen toekomen.

    - De Gemeente zal uiterlijk op 15 oktober 2015 schriftelijk en bevoegdelijk aangeven of het dichtleggen van (een gedeelte van) de Utrechtsebaan planologisch-juridisch wat haar betreft tot de mogelijkheden behoort en daar haar medewerking aan zal verlenen – hiervoor is een bestuurlijk besluit nodig – en of zij de kosten voor het daadwerkelijk dichtleggen van de Utrechtsebaan (geheel of gedeeltelijk) voor haar rekening neemt of niet. Ongeacht de mate van een eventuele financiële bijdrage van

5.1.2.e

5.1.2.e

de Gemeente hieraan, vormt de mededeling van de Gemeente dat zij deze mogelijkheden tot dichtleggen ziet, geen garantie, toezegging, of een bevoegdhedenovereenkomst. Aan de mededeling van medewerking aan dichtleggen van de Utrechtse Baan kunnen derhalve geen andere rechten worden ontleend dan hier omschreven.

- De Gegadigde zal uiterlijk 15 oktober 2015 een studie van de ruimtelijke omgeving aan de Gemeente doen toekomen.
- Gegadigde zal in samenwerking met de Gemeente uiterlijk op 15 oktober 2015 een planning voor het vervolg van het traject tot aan de uiteindelijke oplevering van de te stichten gebouwen opstellen.
- Op 1 februari 2016 zullen Gemeente en Ontwikkelaar derhalve gedegen inzicht hebben in het definitieve programma, de grondwaarde, de planning en de resultaten van de onderzoeken op het vlak van o.a. milieu, geluid, verkeer, bestuursrechtelijke procedure, etc.
- Gegadigde dient uiterlijk op 15 april 2016 aan de Gemeente inzicht te verschaffen met betrekking tot financiële haalbaarheid van de ontwikkeling (dit door inzicht te geven in eventuele eindafnemers en partners bij het ter hand nemen van de ontwikkeling). Gegadigde zal de Gemeente gedurende fase 1 steeds op de hoogte houden van haar vorderingen in deze.
- Partijen dienen uiterlijk op 15 april 2016 overeenstemming te hebben bereikt over het definitieve programma en de eventueel daaruit voortvloeiende andere en definitief in rekening te brengen Grondwaarde, gebaseerd op een alsdan door Gegadigde richting haar architect goedgekeurd voorlopig ontwerp.

4. Indien Partijen op voornoemde datum van 1 februari 2016 overeenstemming hebben kunnen bereiken over de voorlopige Grondwaarde, zullen Partijen deze resultaten uiterlijk op 15 april 2016 vastleggen in een op deze Intentieovereenkomst opvolgende (reserverings)overeenkomst die uiteindelijk tot een gronduitgifte moet leiden. Een en ander op de wijze als bepaald in artikelen 8 en verder van deze Intentieovereenkomst.

5. Indien door Ontwikkelaar aantoonbaar niet voldaan is aan de in artikel 3 genoemde planning en resultaten, heeft de Gemeente het recht de overeenkomst eenzijdig, middels een schriftelijke mededeling te beëindigen, dit behoudens het geval waarin de Gemeente voor een overschrijding van de planning telkens vooraf schriftelijk toestemming verleend.

6. Wanneer de Overeenkomst eindigt dan wel ontbonden wordt, heeft dit als gevolg dat de Overeenkomst ophoudt te bestaan en dat partijen over en weer niets meer hebben te vorderen. De Gemeente is alsdan geheel vrij om over de grond te beschikken.

7. Partijen zullen in fase 1 (desgewenst) zo vaak als nodig in overleg treden over de voortgang daarvan.

Totstandkomingsvereiste: Deze overeenkomst komt eerst tot stand indien door of namens burgemeester en wethouders wordt besloten tot het aangaan van deze overeenkomst en Gemeente en Ontwikkelaar de overeenkomst ondertekend hebben. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van de overeenkomst.

Fase 2 Reserveringsovereenkomst

8. Uiterlijk 1 januari 2016 zal de Gemeente een eerste concept reserveringsovereenkomst aan Ontwikkelaar aanleveren op basis van de resultaten voortvloeiende uit Fase 1.

9. Uiterlijk op 15 april 2016 zal een (reserverings)overeenkomst worden gesloten voor de duur van (nogmaals) 9 maanden.

10. Mochten Partijen op 15 april 2016 nog in onderhandeling zijn over de reserveringsovereenkomst maar nog niet zover zijn dat de overeenkomst ondertekend is dan geldt een maximale verlenging van de onderhandelingsfase van 3 maanden tot uiterlijk 15 juli 2016.

11. In het geval desalniettemin 15 juli 2016 geen reserveringsovereenkomst tot stand is gekomen dan wordt geen nadere overeenkomst aangegaan en is deze overeenkomst beëindigd. Partijen verklaren hierna dat zij over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben en verlenen elkaar in verband hiermee volledige en finale kwijting. De Gemeente is alsdan geheel vrij om over de grond te beschikken.

12. De reserveringsovereenkomst zal na ondertekening daarvan in de plaats treden van deze Intentieovereenkomst. Deze intentieovereenkomst eindigt dan ook op het moment dat de bedoelde reserveringsovereenkomst ondertekend wordt, in de zin dat geen der partijen nadien meer nakoming van het bepaalde in de Intentieovereenkomst kan vorderen tenzij dwingend uit de tekst, doel en strekking van de reserveringsovereenkomst anderszins moet worden afgeleid.

13. Bij deze opvolgende overeenkomst zal Ontwikkelaar een niet verrekenbare reserveringsvergoeding (wachtrente) voldoen van 5.1.2.b over de dan reeds overeengekomen grondwaarde.

14. Op grond van het bepaalde in deze opvolgende (reserverings)overeenkomst zullen dan o.a. de volgende zaken vervolgens (nader) worden uitgewerkt:

    - het definitief ontwerp;
    - een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning.
    - het verkrijgen van een omgevingsvergunning door Gegadigde;
    - het moment van vestiging van het recht van erfpacht.

C. Overige bepalingen voor het vervolgtraject na Fase 2 en slotbepalingen

15. De grond zal 9 maanden na ondertekening van de reserveringsovereenkomst uitgegeven worden in eeuwigdurende erfpacht met toepassing van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der Gemeente 's Gravenhage 1986, herziening 1993/2008 (bijlage B) en met toepassing van de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde (nog nader te bepalen) Bijzondere Voorwaarden.

5.1.2.e

Totstandkomingsvereiste: Deze overeenkomst komt eerst tot stand indien door of namens burgemeester en wethouders wordt besloten tot het aangaan van deze overeenkomst en Gemeente en Ontwikkelaar de overeenkomst ondertekend hebben. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van de overeenkomst.

16. De Gegadigde verbindt zich jegens de Gemeente (in alle fasen) aan de volgende zaken:

    - De Gegadigde zal het bouwplan geheel overeenkomstig het door de gemeente (civielrechtelijk) en haar bestuursorganen (bestuursrechtelijk) te zijner tijd goedgekeurde bouwplan realiseren.

    - De Gegadigde zal geheel voor eigen rekening en risico alle voor de realisatie van het goedgekeurde bouwplan benodigde vergunningen, ontheffingen e.d. aanvragen;

    - De Gegadigde zal voorts vergunningen aanvragen voor het verkrijgen van aansluitingen van het bouwplan op kabels en leidingen van nutsbedrijven en riool; alle aansluitingen zijn voor rekening van de Gegadigde.

    - De Gegadigde dient de projectmanager van de Gemeente steeds op de hoogte te houden van de voortgang van het bouwplan en de mate van conformiteit met de gesloten overeenkomsten tussen Gemeente en Ontwikkelaar terzake.

    - Alle koopwoningen –indien van toepassing - dienen uiterlijk vanaf de startdatum van de verkoop daarvan te vallen onder een garantieregeling inhoudende een waarborgstelling voor de nakoming van verplichtingen van Ontwikkelaar/bouwer jegens kopers in ieder geval inhoudende de garantie tot voltooiing van de woning zonder meerkosten in geval van insolventie. Een en ander op het eerste verzoek van de Gemeente daartoe, onverwijld schriftelijk aan te tonen.

    - De Gegadigde dient voorts voor aanvang verkoop van de woningen de beoogde garantieregeling aan de Gemeente ter goedkeuring te overleggen.

17. Ook indien de realisatie van het bouwplan niet past binnen het bestaande planologisch kader en het bestaande planologisch kader te zijner tijd gewijzigd wordt naar aanleiding van het bouwplan zullen eventuele hieruit voortvloeiende planschade en kosten voor het afhandelen van planschadeclaims voor rekening van Ontwikkelaar blijven.

18. De ontwikkeling en realisatie van het bouwplan is ook voor het overige geheel voor rekening en risico van de Ontwikkelaar, behoudens in die zaken waar in deze Overeenkomst hiervan schriftelijk en uitdrukkelijk is afgeweken ten gunste van Ontwikkelaar en ten nadele van de Gemeente.

19. Partijen zullen gezamenlijk onderzoeken of de vestiging van het erfpachtrecht te zijner tijd onder een voor beide Partijen zo gunstig mogelijk fiscaal regime mogelijk is. Dit laat onverlet dat de Gemeente geenszins garandeert, noch zal garanderen, dat een andere belastingheffing dan die conform de wettelijke bepalingen omtrent omzetbelasting mogelijk is. Voorts rust op de Gemeente geen enkele verplichting om in te stemmen met een door Ontwikkelaar voorgestelde werkwijze, of handelwijze.

Totstandkomingsvereiste: Deze overeenkomst komt eerst tot stand indien door of namens burgemeester en wethouders wordt besloten tot het aangaan van deze overeenkomst en Gemeente en Ontwikkelaar de overeenkomst ondertekend hebben. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van de overeenkomst.

Aldus overeengekomen in tweevoud,

te Den Haag , op 16 juli 2015

Gemeente Den Haag , dienst DSO,

5.1.2.e

J. Wijsmuller

Provastgoed Ontwikkeling B.V.

namens deze,

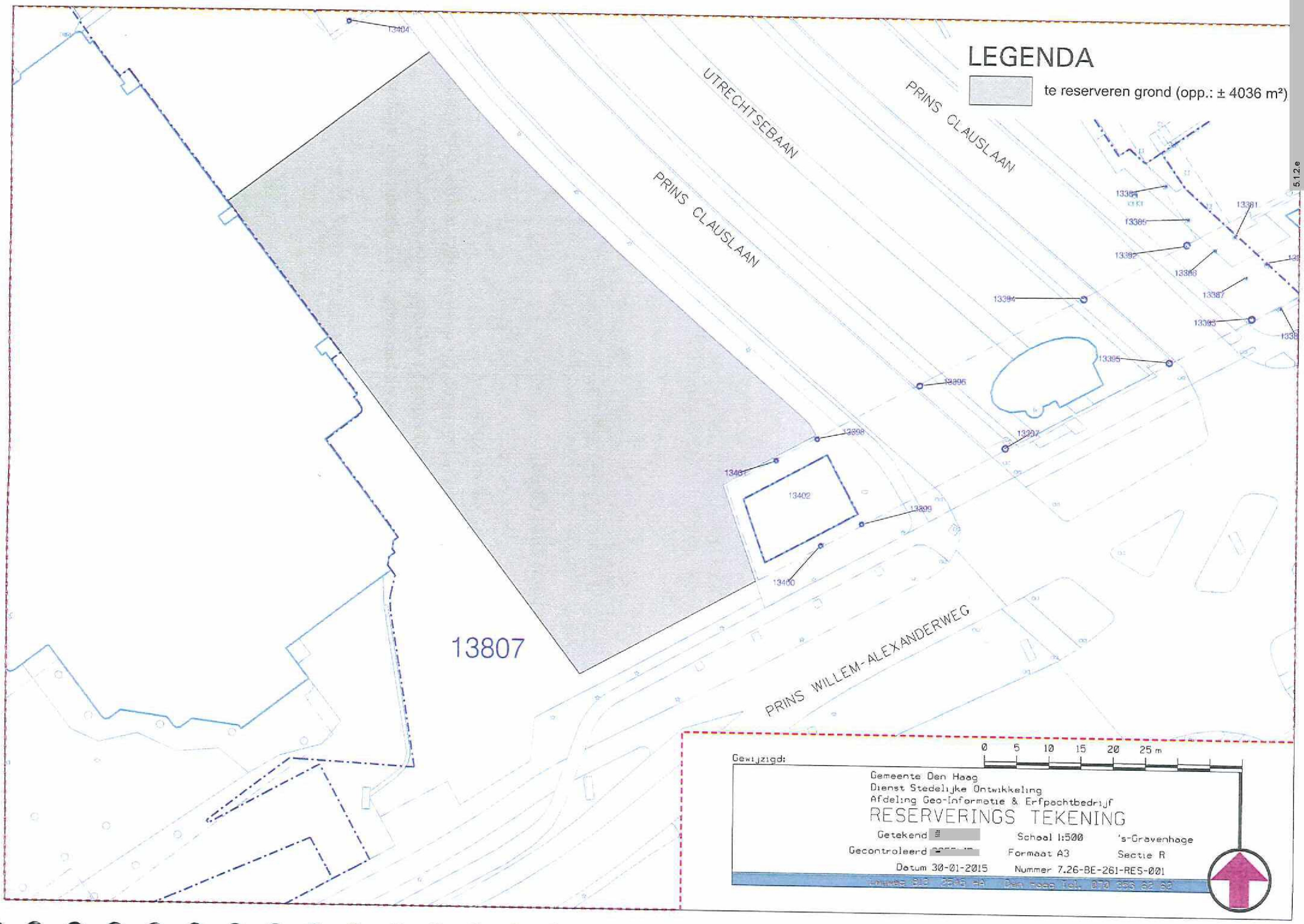
5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlagen:

- Bijlage A: Reserveringstekening nummer 7.26-BE-261-RES-001 de dato 30 januari 2015
- Bijlage B: Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der Gemeente 's Gravenhage 1986, herziening 1993/2008

5.1.2.e


LEGENDA
te reserveren grond (opp.: ± 4036 m²)
UTRECHTSEBAAN
PRINS CLAUSLAAN
PRINS CLAUSLAAN
PRINS WILLEM-ALEXANDERWEG
13807
13402
13404
13381
13382
13383
13384
13385
13386
13387
13388
13389
13395
13396
13397
13398
13399
13400
13401
0 5 10 15 20 25 m
Gewijzigd:
Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Geo-Informatie & Erfpachtbedrijf
RESERVERINGS TEKENING
Getekend
Gecontroleerd
Datum 30-01-2015
Schaal 1:500
's-Gravenhage
Formaat A3
Sectie R
Nummer 7.26-BE-261-RES-001

Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht
van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008
(AB 1986 herz. 1993/2008)

en

Aanvullende Algemene Regels voor de Heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008

(AAR 1986 herz. 1993/2008)

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz. 1993/2008).

INHOUD

Art. 1. Begripsomschrijvingen
Art. 2. De uitgifte
Art. 3. Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom
Art. 4. Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden
Art. 5. Duur van de erfpacht
Art. 6. Uitgifte van de grond
Art. 7. Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid
Art. 8. De vaststelling van de canon en de grondwaarde
Art. 9. Afkoop van de canon
Art. 10. Betaling van de canon
Art. 11. Aanpassing van de canon
Art. 12. Herziening van de canon en de grondwaarde
Art. 13. Lasten en belastingen
Art. 14. Vrijwaring door de erfpachter
Art. 15. De inrichting en ingebruikneming van de grond
Art. 16. Het gebruik overeenkomstig de bestemming
Art. 17. Instandhouding van de opstallen; gedoogplichten
Art. 18. Vormvoorschriften en kosten
Art. 19. Overgang of overdracht van het recht van erfpacht
Art. 20. Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht
Art. 21. Beëindiging om redenen van algemeen belang
Art. 22. Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang
Art. 23. Rechtsmiddelen van de gemeente
Art. 24. Boetes
Art. 25. Herstel door de gemeente
Art. 26. Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter
Art. 27. Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting

Art. 28. Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming, wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting
Art. 29. Faillissement en beslag
Art. 30. Deskundigen
Art. 31. Domicilie
Art. 32. Slotbepaling

Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AAR 1986 herz. 1993/2008)

INHOUD

Art. 1. Heruitgifte
Art. 2. Heruitgifte
Art. 3. Heruitgifte
Art. 4. Voortijdige heruitgifte
Art. 5. Vergoeding waarde opstallen
Art. 6. Bepaling van de canon
Art. 7. Toepassing AB 1986 herz. 1993/2008
Art. 8. Omzetting rechten van erfpacht onder de AB 1977
Art. 9. Slotbepaling

Begripsomschrijvingen

Artikel 1

Deze bepalingen verstaan onder:

a. **uitgifte in erfpacht**: mede de heruitgifte in erfpacht van grond;

b. **erfpacht**: mede het onverdeeld aandeel daarin;

c. **grond**: mede de daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen en de beperkte rechten die met de grond verbonden zijn;

d. **opstallen**: de te eniger tijd boven, op en in de grond aanwezige onroerende zaken;

e. **canon**: de door de erfpachter jaarlijks verschuldigde tegenprestatie;

f. **grondwaarde**: de tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen waarde van de grond die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon;

g. **afkoopsom**: het van de grondwaarde afgeleide bedrag waartegen de canon kan worden afgekocht;

h. **canonpercentage**: het percentage dat van toepassing is voor de berekening van de canon;

i. **beheerkosten**: het bedrag ten behoeve van het beheer van de door de gemeente uitgegeven rechten van erfpacht, de kosten in verband met een eventuele splitsing van die rechten daaronder begrepen;

j. **aanbieding**: de brief en/of concept-overeenkomst c.q. verklaring met bijlage(n) waarin de gemeente een perceel in erfpacht dan wel een gewijzigd recht van erfpacht aan de gegadigde(n) aanbiedt.

De uitgifte

Artikel 2

2.1 De uitgifte in erfpacht geschiedt bij akte van vestiging, ten overstaan van een door de gemeente na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris.

2.2 In de akte van vestiging worden in ieder geval opgenomen:

a) de ingangsdatum van de erfpacht;

b) het gebruik dat van de grond en van de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;

c) de jaarlijkse canon alsmede de aan de berekening daarvan ten grondslag liggende grondwaarde;

d) of de canon is afgekocht en ineens en bij vooruitbetaling wordt of is voldaan;

e) de Algemene Bepalingen die op de erfpacht van toepassing zijn alsmede de Bijzondere Voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld;

f) of art. 22.2 van toepassing is;

g) of de beheerkosten zijn afgekocht en ineens en bij vooruitbetaling worden of zijn voldaan.

2.3 Een door partijen gewaarmerkte kaart van de in erfpacht uit te geven grond wordt aan de akte van vestiging gehecht.

Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom

Artikel 3

3.1 Ieder die grond van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen, moet

daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente.

3.2 In afwachting van de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders onder door hen te stellen voorwaarden een jaarlijkse reserveringsvergoeding vorderen voor het reserveren van de grond.

3.3 Alvorens omtrent een aanvraag tot uitgifte van grond in erfpacht te beslissen, kunnen burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort, die overeenkomt met het voorlopig vastgestelde bedrag van de canon per jaar. Onder waarborgsom wordt in verband mede verstaan een ten genoegen van de gemeente gestelde bankgarantie.

3.4 Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de gemeente niet de grond aan de gegadigde in erfpacht uit te geven.
Wordt besloten de grond niet aan de gegadigde in erfpacht uit te geven, dan wordt de waarborgsom, vermeerderd met een redelijke rente, zo spoedig mogelijk gerestitueerd.

3.5 De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet binnen de door burgemeester en wethouders bij aangetekende brief opgegeven redelijke termijn meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van vestiging van de erfpacht.

3.6 De waarborgsom wordt gerestitueerd zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de op de grond te stichten opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik zijn genomen en aan de overige voorwaarden waaronder de grond in erfpacht is uitgegeven is voldaan.

<u>Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden</u>
Artikel 4

4.1 De gemeente geeft grond uit in erfpacht met toepassing van deze

Algemene Bepalingen, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van burgemeester en wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter zijn overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.

4.2 Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter afwijking toestaan of vrijstelling verlenen van de Bijzondere Voorwaarden, waaronder de erfpacht is verleend of deze wijzigen.

Duur van de erfpacht

Artikel 5

5.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt eeuwigdurend.

5.2 Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.

5.3 Beëindiging van de erfpacht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de art. 21, 26 en 27.

5.4 Gemeente en erfpachter kunnen met wederzijds goedvinden bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht of een gedeelte daarvan. In de akte van afstand van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:

a) de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;

b) de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin de grond ter beschikking wordt gesteld aan de gemeente;

c) de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de erfpacht en van de

opstallen.

Uitgifte van de grond

Artikel 6

6.1 De grond wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, in erfpacht uitgegeven:

a) onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;

b) niet bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijving daarvan noch met andere dan de opgegeven en door de erfpachter uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;

c) vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;

d) vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de Bijzondere Voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel grond verhinderen of beperken.

6.2 Tenzij partijen anders overeenkomen, wordt de grond afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de akte van vestiging van het erfpachtsrecht.

6.3 De inbezitstelling van de grond geschiedt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, bij de ondertekening van de vorenbedoelde akte van vestiging. Indien de inbezitstelling plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de akte van vestiging, eindigt de zorgplicht van de gemeente op het tijdstip van de inbezitstelling.

6.4 Voor zover aan de gemeente bekend zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in de in erfpacht uitgegeven grond naar de daarvoor ten tijde van de uitgifte geldende maatstaven enigerlei vorm van

onaanvaardbare bodemverontreiniging aanwezig was, anders dan die in de aan de akte van uitgifte gehechte Bodemkwaliteitsverklaring vermeld en met inachtneming van het aldaar gestelde.

6.5 De gemeente staat er voor het overige niet voor in dat de afgeleverde grond aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid
Artikel 7

7.1 Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de erfpacht voortvloeien.

7.2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

7.3 De gezamenlijke rechthebbenden dienen een hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen.
De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

De vaststelling van de canon en de grondwaarde
Artikel 8

8.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon alsmede uit een bedrag aan beheerkosten; de canon wordt berekend aan de hand van de voor de grond voor het moment van uitgifte overeengekomen grondwaarde vermenigvuldigd met het dan geldende canonpercentage.

8.2 De in art. 8.1 bedoelde grondwaarde wordt overeengekomen met inachtneming van eventueel terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en de opstallen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.

8.3 Burgemeester en wethouders zullen het in art. 8.1 bedoelde canonpercentage jaarlijks vaststellen en in het openbaar doen bekend maken. Het canonpercentage wordt bepaald door het gemiddelde van het rentepercentage per 15 november van elk jaar van:

a) door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van 20 jaar en wederzijdse rente-aanpassing na 10 jaar;

b) hypothecaire leningen zonder overheidsgarantie, ter hoogte van maximaal 70% van de taxatiewaarde, met een rentevaste periode van 5 jaar en bij eerste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door leningverstrekkende instellingen.

8.4 Burgemeester en wethouders zullen het in art. 8.1 bedoelde bedrag ten behoeve van het beheer van de door de gemeente uitgegeven rechten van erfpacht jaarlijks aanpassen aan de hand van een gangbaar algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

Afkoop van de canon

Artikel 9

9.1 De erfpachter is vóór de uitgifte gerechtigd de jaarlijks door hem verschuldigde canon en beheerkosten eeuwigdurend af te kopen en deze ineens en bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen, door storting van het overeengekomen bedrag van de grondwaarde en de gekapitaliseerde waarde van de beheerkosten uiterlijk op de dag waarop de akte van vestiging van zijn recht wordt verleden.

9.2 Nadat de uitgifte van de grond heeft plaatsgehad is afkoop en vooruitbetaling van de canon als voorzien in art. 9.1 uitsluitend mogelijk na goedkeuring van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter door burgemeester en wethouders.
Indien burgemeester en wethouders goedkeuring tot afkoop en vooruitbetaling der canon verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de delging van verliezen die door de vooruitbetaling der canon bij de gemeente ontstaan.

9.3 Teruggave van ingevolge art. 9.1 en 9.2 gestorte bedragen kan niet worden gevorderd. In geval van beëindiging van de erfpacht door de gemeente om redenen van algemeen belang wordt bij het bepalen van de schadevergoeding met de ingevolge art. 9.1 en 9.2 gestorte bedragen rekening gehouden.

9.4 Afkoop en vooruitbetaling van de canon en de beheerkosten bij uitgifte worden geconstateerd in de akte van vestiging. Afkoop en vooruitbetaling van de canon en de beheerkosten na de uitgifte worden vastgelegd in een notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.

9.5 Burgemeester en wethouders zullen het in art. 9.1 bedoelde bedrag van de gekapitaliseerde waarde van de beheerkosten jaarlijks aanpassen aan de hand van een gangbaar algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

<u>Betaling van de canon</u>
Artikel 10

10.1 De canon moet worden betaald per kalenderhalfjaar op door de gemeente aan te geven wijze, met dien verstande, dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, na afloop van het kalender-halfjaar.

10.2 Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft, welke direct verband houden met de in erfpacht uitgegeven grond.

10.3 Indien de canon niet tijdig wordt betaald is een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden de gevonden bedragen afgerond op hele euro's.

Aanpassing van de canon

Artikel 11

11.1 De door de erfpachter verschuldigde canon wordt telkens na verloop van een periode van vijf jaar, ten behoeve van de daaraan volgende periode van vijf jaar, aangepast.
De aanpassing wordt als volgt berekend:

aangepaste canon = grondwaarde x het canonpercentage als bedoeld in art. 11.2

11.2 Als het nieuwe canonpercentage gaat gelden het laatste percentage dat voor de aanpassing door burgemeester en wethouders ingevolge art. 8.3 is vastgesteld. De vijfjaarlijkse periode wordt steeds berekend vanaf 1 januari of 1 juli. De eerste periode wordt berekend vanaf 1 januari resp. 1 juli volgend op de ingangsdatum van de erfpacht. De eerste en daarop volgende aanpassingen vinden telkens na een periode van vijf jaar aldus plaats. Een canonherziening ingevolge art. 12 brengt geen verandering in het tijdstip van aanpassing van de canon ingevolge art. 11.1. Aanpassing vindt dan plaats van de gehele nieuwe canon.

11.3 Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van

het bedrag van de overeenkomstig art. 11.1 en 11.2 aangepaste canon uiterlijk drie maanden voordat ingevolge art. 10.1 de eerste termijn van de aangepaste canon opeisbaar is geworden.

Herziening van de canon en de grondwaarde

Artikel 12

12.1 Herziening van de grondwaarde en als gevolg daarvan de canon geschiedt uitsluitend naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door burgemeester en wethouders krachtens art. 16, 17 en 20 goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstallen die een economische meerwaarde van de grond oplevert.

12.2 De nieuwe grondwaarde en als gevolg daarvan de nieuwe canon worden berekend op basis van de geldende grondwaarde vermeerderd met het verschil van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en die met het oog op het gebruik dat volgens de akte van vestiging is toegestaan. Als canonpercentage geldt het percentage dat van toepassing is op het jaar van herziening. Met uitzondering van de geldende grondwaarde worden de in dit artikel bedoelde grondwaarden vastgesteld met inachtneming van de waarderingsmaatstaven van het moment van herziening.

12.3 Indien de canon en de beheerkosten zijn afgekocht wordt de suppletie op de afkoopsom berekend als het verschil van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en die met het oog op het gebruik dat volgens de akte van vestiging is toegestaan.
De vaststelling van de grondwaarde geschiedt op de wijze als in het vorige lid vermeld.

12.4 Indien de berekening van art. 12.2 en 12.3 resulteert in een lagere canon of afkoopsom dan wordt de geldende canon of afkoopsom niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd.

12.5 Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van

het bedrag van de overeenkomstig art. 12.1 tot 12.4 herziene canon, onder aanzegging vanaf welke datum deze verschuldigd zal zijn.
Kan de erfpachter zich niet met het bedrag van de herziene canon verenigen, dan geeft hij daarvan binnen een maand na ontvangst van bedoelde mededeling schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders.
De erfpachter deelt daarbij tevens mede of hij zijn voornemen tot wijziging van het gebruik handhaaft.

12.6 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in art. 12.5 zullen de deskundigen als bedoeld in art. 30 met inachtneming van het bepaalde in art. 12.1 tot 12.4 de grondwaarde opnieuw vaststellen.

12.7 Het bedrag als bedoeld in art. 12.3 wordt afgekocht en bij vooruitbetaling voldaan.
Afkoop en vooruitbetaling van het bedrag als bedoeld in art. 12.2 geschiedt eveneens indien de erfpachter na herziening een beroep doet op afkoop en vooruitbetaling conform art. 9.2. Art. 9 is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat in art. 9.1 en 9.2 in plaats van uitgifte wordt gelezen: de ingangsdatum van de nieuwe canon.

12.8 De herziening van de canon, alsmede de eventuele afkoop en vooruitbetaling daarvan worden geconstateerd bij notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.

Lasten en belastingen
Artikel 13

13.1 Alle belastingen, alsmede alle andere gewone en buitengewone lasten die op of wegens de grond en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter.

13.2 Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge art. 13.1

ten laste van de erfpachter is, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is binnen één maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen.

Vrijwaring door de erfpachter
Artikel 14

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het recht van erfpacht is dan wel zal ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de grond door of vanwege de erfpachter, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.

De inrichting en ingebruikneming van de grond
Artikel 15

15.1 De erfpachter is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:

1. de grond te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;

2. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;

3. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;

4. de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.

15.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van één of

meer der in art. 15.1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen.
Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij daaraan voorwaarden verbinden.

Het gebruik overeenkomstig de bestemming
Artikel 16

16.1 De erfpachter is verplicht de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.
Mitsdien is het de erfpachter ook niet geoorloofd de grond en de opstallen geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.

16.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de grond en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.

16.3 Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en de opstallen aan derden hinder en overlast te bezorgen.

16.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in art. 16.1 tot en met 3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon en de grondwaarde op voet van art. 12.

Instandhouding van de opstallen, gedoogplichten
Artikel 17

17.1 De erfpachter is verplicht de grond met de opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.

17.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzingen.

17.3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan. De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren.

17.4. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met de opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volkgezondheid en/of het milieu – waaronder die van de bodem – wordt veroorzaakt.
Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat – waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering – is voor rekening van de erfpachter.

17.5 De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanig palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als burgemeester en wethouders met het oog op openbare voorzieningen wenselijk achten, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding ter zake het gedogen.
Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade vindt vanwege de gemeente overleg met de erfpachter plaats.

17.6 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in art. 17.1 tot en met 5 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkende schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waar onder de herziening van de canon op voet van art. 12.

Vormvoorschriften en kosten
Artikel 18

18.1 Uitgifte van grond in erfpacht, splitsing van het recht van erfpacht – splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen – of enige andere wijziging van de erfpacht, vervreemding, gehele of gedeeltelijke bezwaring van de erfpacht, moet geschieden bij notariële akte te verlijden ten overstaan van een door de erfpachter na overleg met de gemeente aan te wijzen notaris.

18.2. Onverminderd het bepaalde bij art. 19 is de erfpachter verplicht binnen één maand na het passeren van een akte als bedoeld in art. 18.1 een afschrift daarvan aan de gemeente te verstrekken.

18.3 De kosten, lasten en rechten ter zake van de in dit artikel bedoelde akten en van de daarmee samenhangende kadastrale opmetingen, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van grossen, komen ten laste van de erfpachter.

Overgang of overdracht van het recht van erfpacht
Artikel 19

19.1 Van overgang of overdracht van het recht van erfpacht, moet de nieuwe erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan burgemeester en wethouders kennis geven door middel van een afschrift van de notariële akte van overgang of overdracht dan wel van een schriftelijk stuk waaruit van de overgang blijkt.

19.2 De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht of overgang van het recht van erfpacht de Algemene Bepalingen en de Bijzondere Voorwaarden, waaronder het recht is verleend, in de akte van overdracht of overgang op te nemen of daarnaar te verwijzen.

19.3 De nieuwe erfpachter is verplicht na de overdracht of overgang,

waaronder begrepen die wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, binnen de in art. 19.1 gestelde termijn aan de gemeente de erfpachtscanon te betalen die in de voorafgaande 5 jaren verschuldigd is geworden en niet is voldaan.

19.4 De vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is aan de gemeente te betalen.

Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht
Artikel 20

20.1 Het is de erfpachter niet geoorloofd tot splitsing van de rechten van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van rechten van erfpacht over te gaan.
Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.

20.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van het in art. 20.1 genoemde verbod. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon op voet van art. 12, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing. Tevens worden er beheerkosten in rekening gebracht.

20.3 Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens vast welk gedeelte van de canon of van de afkoopsom – indien de canon bij vooruitbetaling is voldaan – zal gelden voor elk van de ontstane (appartements)rechten.

20.4 In afwijking van het in art. 7.1 en 7.2 bepaalde, is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van het recht van erfpacht in

appartementsrechten een tevens voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaars komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn c.q. is.

Beëindiging om redenen van algemeen belang
Artikel 21

21.1 Vanaf 25 jaar na de ingangsdatum van de erfpacht kan de gemeente de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang.
Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen.

21.2 Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en hypotheekhouder en eventuele andere belanghebbenden kennis van het besluit bij aangetekend schrijven.

21.3 Indien burgemeester en wethouders een besluit tot beëindiging in het algemeen belang nemen, stellen zij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens te worden betekend aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

21.4 Indien de erfpacht eindigt ingevolge het bepaalde bij art. 21.1, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het besluit van burgemeester en wethouders en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.

21.5 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling

ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en behoudens het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang

Artikel 22

22.1 Indien de erfpacht eindigt krachtens art. 21 en de partijen er niet in geslaagd zijn om de schadevergoeding in der minne te regelen, bepalen deskundigen het bedrag, dat aan de erfpachter toekomt als schadevergoeding. Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding van schade, zoals deze door de gemeente aan erfpachter moet worden betaald, indien de erfpacht per de dag waarop deze ingevolge art. 21.3 eindigt, zou zijn onteigend op basis van de ten tijde van dat besluit geldende tekst van de Onteigeningswet, met dien verstande dat in geval van beëindiging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing, bij de bepaling van de schadeloosstelling voor het verlies van het gebruik van de grond naar billijkheid en redelijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing.

22.2 Indien echter de op de grond gestichte bebouwing is geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de overheid, dan zal de schadevergoeding in afwijking van art. 22.1 ten hoogste bedragen het niet afgeschreven gedeelte van de investering, waarin begrepen het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de canon is voldaan, uitgaande van de voor die investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of normaal gebruikelijke afschrijvingsmethode.

22.3 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en

wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

22.4 De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot het recht van erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.

22.5 Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van art. 22.4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

22.6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en/of het eventuele retentierecht van de erfpachter.
Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

<u>Rechtsmiddelen van de gemeente</u>
Artikel 23

23.1 Onverlet de aan de gemeente krachtens de wet ter beschikking gestelde rechtsmiddelen, kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, ter harer keuze en zo nodig naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze Algemene Bepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen.

23.2 Alvorens burgemeester en wethouders gebruik maken van een der in de wet, de Algemene Bepalingen of de Bijzonder Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

23.3 Indien de erfpachter een in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan is hij niettemin door het enkele verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

23.4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden opgelegde verplichtingen is de gemeente te allen tijde gerechtigd in overleg met de erfpachter het erfpachtsperceel te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, uitwendig te inspecteren.

Boetes

Artikel 24

24.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Bepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders besluiten hem een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon, te betalen binnen een daartoe door hen te stellen termijn.

24.2 Indien de canon op voet van art. 9 en/of 12.7 is afgekocht en bij vooruitbetaling is voldaan, wordt voor de toepassing van art. 24.1 uitgegaan van de canon vóór afkoop als genoemd in de akte van vestiging en de akte als bedoeld in art. 12.8.

24.3 Voor de toepassing van art. 24.1 wordt de canon tevens aangepast aan de waardeverandering van het geld.
Daartoe wordt gebruik gemaakt van een gangbaar algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de

Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

Herstel door de gemeente

Artikel 25

25.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Bepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden en indien de onderwerpelijke verplichting daartoe geschikt is, kunnen burgemeester en wethouders bedoelde verplichting op kosten van de erfpachter zelf ten uitvoer leggen. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn burgemeester en wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Op gelijke wijze zijn burgemeester en wethouders gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dan in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

25.2 Burgemeester en wethouders geven aan de erfpachter kennis van hun krachtens art. 25.1 genomen besluit bij aangetekend schrijven.
Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering van het besluit gemoeid zullen zijn.

25.3 Onverlet de verschuldigheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders te voldoen de kosten gemoeid met de uitvoering van het krachtens art. 25.1 genomen besluit. De gemeente doet daartoe de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
Kan de erfpachter zich niet met het bedrag der bedoelde kosten verenigen dan geeft hij daarvan, op straffe van verval van rechten, binnen één maand na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders.

25.4 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in art. 25.3 zullen de deskundigen als bedoeld in art. 30 de door de erfpachter verschuldigde kosten vaststellen.

Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter
Artikel 26

26.1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze Algemene Bepalingen en/of Bijzondere Voorwaarden, kan de gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens de gevallen bedoeld in art. 27, nadat burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen. De gemeente is in die gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

26.2 Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbenden kennis van een voorstel tot beëindiging.

26.3 De erfpachter, hypotheekhouder(s) en andere belanghebbenden kunnen binnen één maand na dagtekening van het in art. 26.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van de erfpacht bij burgemeester en wethouders inbrengen. Burgemeester en wethouders nemen een besluit na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.

26.4 Indien burgemeester en wethouders een besluit tot beëindiging door opzegging nemen, stellen zij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend te worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

26.5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht zal eindigen, de oorzaak der beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in art. 26.1, zijn aan het besluit van burgemeester en wethouders en aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

26.6 Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het in art. 26.1 bedoelde besluit van burgemeester en wethouders en de aan de erfpachter gedane opzegging.

26.7 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

<u>Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting</u>
Artikel 27

27.1 Indien de erfpachter in verzuim is de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren en/of de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichting genoemd in art. 15.1 onder 1, kan de gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen.
Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van burgemeester en wethouders.

27.2 Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, de hypotheekhouder(s), de beperkt gerechtigde(n) en beslaglegger(s) kennis van hun voornemen tot beëindiging.

27.3 Burgemeester en wethouders bepalen de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd.
Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit niet eerder

dan nadat tenminste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving bedoeld in het vorige lid en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden.
Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

27.4 Het bepaalde in de leden 5, 6 en 7 van het voorgaande artikel is van overeenkomstige toepassing.

Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming, wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting
Artikel 28

28.1 De erfpachter kan na beëindiging op grond van art. 26 en 27 uitsluitend van de gemeente vergoeding van de waarde van het recht en de opstallen vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.

28.2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 26 en 27 is geëindigd, is de gemeente gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van de grond en komen alle belastingen en andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de grond worden geheven, ten laste van de gemeente.

28.3 In geval van beëindiging op grond van niet nakomen van de bouwverplichting kan – in afwijking van het gestelde in lid 1 – de gemeente aan de erfpachter vergoeden de reeds betaalde canons dan welde reeds afgekochte en vooruitbetaalde canons en de afgekochte beheerkosten alsmede vergoeding van de waarde van de eventueel reeds op de grond gebouwde opstallen op het moment van beëindiging, rekening houdend met de periode van gebruik van de grond door de erfpachter.
De gemeente brengt op de vergoeding in mindering al hetgeen met

betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is. Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.

28.4 In de overige gevallen van beëindiging is de gemeente verplicht binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond, te verlenen voor de verdere tijdsduur van dat recht en overigens onder de destijds voor dat recht gegolden hebbende voorwaarden.

28.5 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van openbare verkoping.
Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.

28.6 Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van art. 28.5 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

28.7 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden

verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

28.8 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden, die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente volgens art. 28.5 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

Faillissement en beslag
Artikel 29

29.1 Indien de toekomstige erfpachter voor de datum van ondertekening van de akte van vestiging van de erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd reeds gesloten overeenkomsten met betrekking tot de onroerende zaken als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

29.2 Reeds betaalde canons en de afgekochte beheerkosten alsmede waarborgsommen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Deskundigen
Artikel 30

30.1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van drie. Deze deskundigen zullen op verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de gewone rechter te 's-Gravenhage.

30.2 Indien de gemeente voornemens is een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen geven burgemeester en wethouders de

erfpachter van dat voornemen bij aangetekend schrijven kennis en stellen burgemeester en wethouders hem gedurende één maand na dagtekening van gemeld schrijven in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de gewone rechter te kiezen.
Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan dan wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil bij bindend advies op grond van dit artikel.

30.3 Het aan de in artikel 30.1 bedoelde rechter gerichte verzoek tot aanwijzing van deskundigen zowel van de zijde van de gemeente als van de erfpachter wordt onverwijld per aangetekende brief ter kennis gebracht van de wederpartij.
De partij, die het verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij van de Griffie van de Rechtbank opgave heeft ontvangen van de door de rechter aangewezen deskundigen, van deze aanwijzing schriftelijk mededeling aan de wederpartij.

30.4 Door de aanvaarding van hun benoeming onderwerpen deskundigen zich aan deze Algemene Bepalingen en aan de van toepassing zijnde Bijzondere Voorwaarden.

30.5 De deskundigen zullen, nadat beide partijen gelegenheid is gegeven tot het uiteenzetten van hun standpunt ter zake van het onderwerp van hun geschil, hun beslissing geven binnen twee maanden na hun benoeming. Deze termijn kan éénmaal met eenzelfde periode worden verlengd.

30.6 De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en zal de kracht hebben van een bindend advies.

30.7 De deskundigen stellen bij hun beslissing tevens vast welke kosten ten laste van elk der partijen komen.
In beginsel draagt de in het ongelijk gestelde partij de kosten van de procedure.

30.8 Indien overleg tussen de gemeente en bij de gemeentelijke gronduitgifte belanghebbende organisaties leidt tot de instelling van een permanent

college van deskundigen zal de geschilbeslechting van art. 30 plaatsvinden door dit college. De tweede zin van art. 30.1 is alsdan niet meer van toepassing.

Domicilie
Artikel 31

De erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot de erfpacht bij de akte domicilie te kiezen binnen de gemeente 's-Gravenhage ten kantore van een aldaar gevestigde notaris. De erfpachter dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is. Zolang de keuze van een ander domicilie binnen Nederland of de gemeente 's-Gravenhage niet ter kennis van burgemeester en wethouders is gebracht, blijft het oude domicilie gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht aldaar domicilie te hebben gekozen.

Slotbepaling
Artikel 32

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz. 1993/2008).

Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AAR 1986 herz. 1993/2008)

Heruitgifte

Artikel 1

De beëindiging en eventuele verlenging of heruitgifte van bestaande rechten van erfpacht worden beheerst door de in de van toepassing zijnde erfpachtsakten opgenomen Bijzondere Voorwaarden alsmede de van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen.
De gemeente neemt voor de aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd ter aanvulling van de aldus geldende regelingen bovendien de in art. 2 tot en met 7 neergelegde regels in acht.

Artikel 2

Verordening 26 van 2 december 1930 betreffende vaststelling van canons bij vernieuwing van erfpachtsovereenkomsten zal ook voorzover deze niet in de erfpachtsakte is opgenomen van toepassing zijn en door de erfpachter kunnen worden ingeroepen.

Artikel 3

Tenzij de gemeente om redenen van algemeen belang geen heruitgifte wenst, wordt de erfpachter de keuze gelaten met de gemeente tot heruitgifte over te gaan of daarvan om hem moverende redenen af te zien.

Voortijdige heruitgifte

Artikel 4

4.1 Onverminderd het bepaalde in de betreffende erfpachtsakte en in Verordening 26 zal de gemeente aan de erfpachter wiens recht binnen een termijn van vijf jaar afloopt zo spoedig mogelijk bericht geven

omtrent haar standpunt aangaande de beëindiging of heruitgifte van zijn recht.
Indien de grond kan worden heruitgegeven zal de gemeente daartoe een aanbieding doen.

4.2 Op een daartoe strekkend verzoek van de erfpachter zal de gemeente, indien het desbetreffende recht van erfpacht op een termijn van vijf tot tien jaar afloopt, de erfpachter eveneens bericht geven omtrent haar standpunt aangaande de beëindiging of heruitgifte van zijn recht en zo mogelijk overleg openen en een aanbieding doen.

4.3 In bijzondere gevallen, waaronder die in het kader van door de gemeente gewenste bouw- en ontwikkelingsinitiatieven, zal voortijdige heruitgifte ook mogelijk zijn op tijdstippen die afwijken van de onder art. 4.1 en 4.2 vermelde fasering.

Vergoeding waarde opstallen
Artikel 5

5.1 Ook in die gevallen waarin de erfpachtsakte daarin niet voorziet wordt bij beëindiging van het recht, hetzij omdat de gemeente om redenen van algemeen belang geen heruitgifte wenst, hetzij omdat de erfpachter daarvan afziet, door de gemeente de waarde van de opstallen aan de erfpachter vergoed, tenzij bijzondere omstandigheden naar het oordeel van burgemeester en wethouders zich daartegen verzetten. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van (her)uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van (her)uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

5.2 Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de door de gemeente aan de erfpachter te betalen vergoeding van de waarden van de opstallen bij het einde van het recht, zal ook indien de erfpachtsakte daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter over de hoogte van deze vergoeding door drie deskundigen kunnen worden geadviseerd naar analogie van het bepaalde in Verordening 26.

Bepaling van de canon
Artikel 6

6.1 In afwijking van het bepaalde in art. 8 AB 1986 herz. 1993/2008 zal de gemeente bij de bepaling van de grondwaarde bij heruitgifte rekening houden met de waardedrukkende werking van eventueel bestaande opstallen. Als zich op de her uit te geven grond opstallen bevinden, zal het uitgangspunt voor de grondwaarde bij heruitgifte het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen bij oplevering vrij van huur en/of gebruik zijn.
De overeen te komen grondwaarde, die de basis vormt voor de bepaling van de canon conform art. 8 AB 1986 herz. 1993/2008, zal vanwege de waardedrukkende werking van de bestaande opstallen nooit hoger bepaald worden dan op 55 procent van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

6.2 Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de grondwaarde zal, ook indien het betreffende erfpachtsrecht daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter advies ingewonnen kunnen worden van drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in Verordening 26.
Het advies zal betrekking hebben op de hoogte van de grondwaarde, waarin eventueel begrepen het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen en/of de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

Toepassing AB 1986 herz. 1993/2008
Artikel 7

Op de heruitgifte zullen overigens van toepassing zijn de AB 1986 herz. 1993/2008.

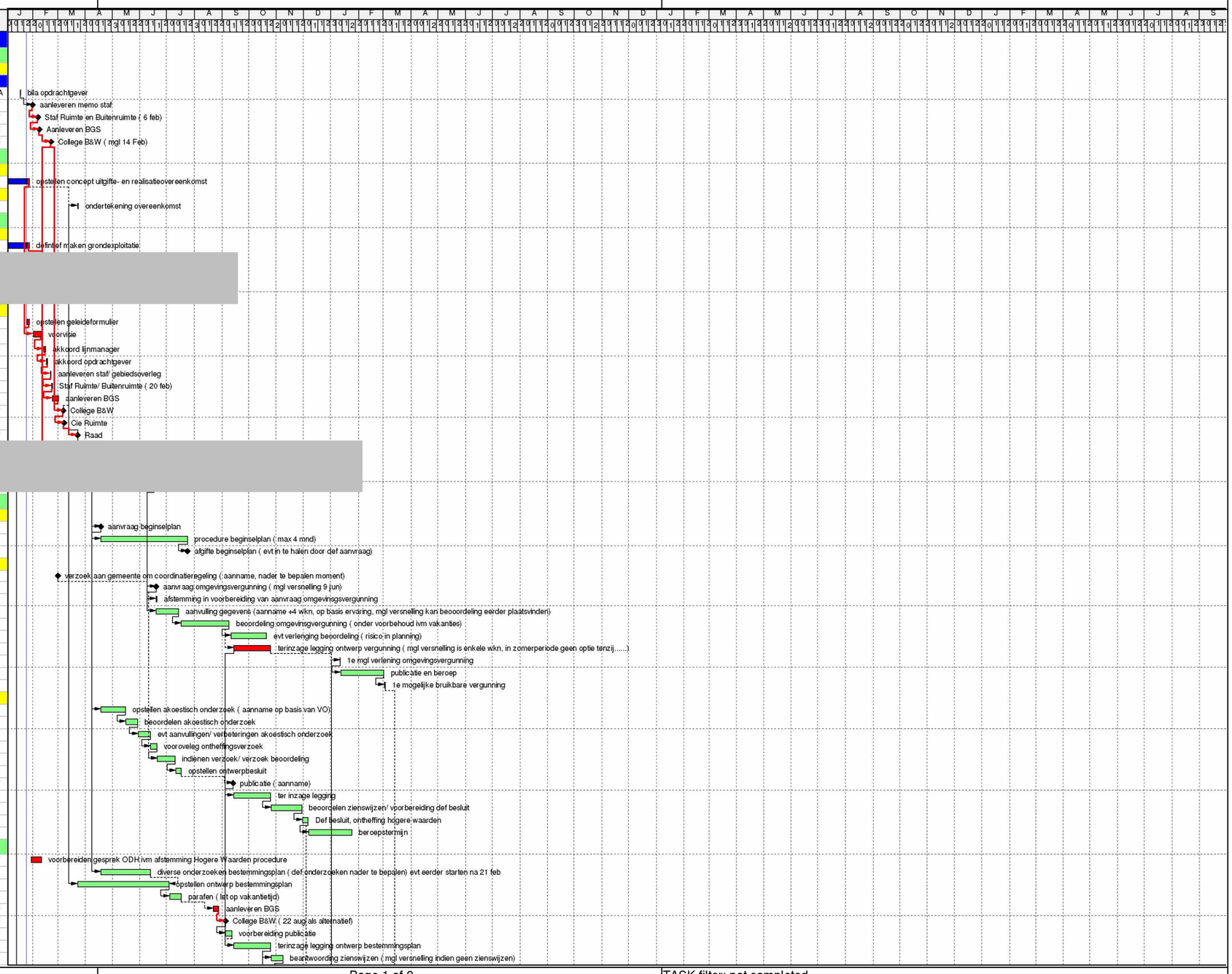
Omzetting rechten van erfpacht onder de AB 1977
Artikel 8

Erfpachters met rechten van erfpacht gevestigd onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1977" kunnen de gemeente verzoeken hun rechten van erfpacht om te zetten onder de AB 1986 herz. 1993/2008, en onder nieuwe Bijzondere Voorwaarden.
Omzetting zal dan geschieden op de voor het betreffende contract eerstvolgende vijfjaarlijkse datum van canonherziening.
Een eventuele afkoopsom voor het gewijzigde contract wordt afgeleid van de oorspronkelijke grondwaarde bij eerste uitgifte.
Bij afkoop van de canon wordt rekening gehouden met een eventueel reeds eerder voldane afkoopsom.

Slotbepaling
Artikel 9

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AAR 1986 herz. 1993/2008).

Activity Name	Original Duration	Start	Finish
Grotius I en II en Overkluizing	1083d	09-Aug-16 A	01-Oct-20
Voorbereiding Grotius	24d	18-Jan-17	21-Feb-17
Besluitvorming	24d	18-Jan-17	21-Feb-17
Def besluitvorming Gebiedsvisie	24d	18-Jan-17	21-Feb-17
bila opdrachtgever	5d	18-Jan-17	18-Jan-17 A
aanleveren memo staf	0d		31-Jan-17*
Staf Ruimte en Buitenruimte (6 feb)	0d		06-Feb-17*
Aanleveren BGS	0d		08-Feb-17*
College B&W (mgl 14 Feb)	0d		21-Feb-17*
Overeenkomst P	70d	16-Dec-16	23-Mar-17
concept uitgifte en realisatieovereenkomst	20d	16-Dec-16	27-Jan-17
opstellen concept uitgifte- en realisatieovereenkomst	20d	16-Dec-16	27-Jan-17
ondertekening uitgifte- en realisatieovereenkomst	1d	23-Mar-17	23-Mar-17
ondertekening overeenkomst	1d	23-Mar-17	23-Mar-17
Grex	15d	12-Dec-16	27-Jan-17
ontwerp grondexploitatie	15d	12-Dec-16	27-Jan-17
defintief maken grondexploitatie	15d	12-Dec-16	27-Jan-17
5.1.1.c			
besluitvorming	41d	25-Jan-17	23-Mar-17
opstellen geleideformulier	3d	25-Jan-17*	27-Jan-17
voorvisie	8d	01-Feb-17	10-Feb-17
akkoord lijnmanager	3d	13-Feb-17	15-Feb-17
akkoord opdrachtgever	2d	16-Feb-17	17-Feb-17
aanleveren staf/ gebiedsoverleg	2d	20-Feb-17	21-Feb-17
Staf Ruimte/ Buitenruimte (20 feb)	1d	22-Feb-17	22-Feb-17
aanleveren BGS	5d	23-Feb-17	01-Mar-17
College B&W	0d		07-Mar-17*
Cie Ruimte	0d		08-Mar-17*
Raad	0d		23-Mar-17*
5.1.1.c			
Omgevingsvergunning	263d	01-Mar-17	02-Mar-18
Beginselplan	70d	18-Apr-17	24-Jul-17
aanvraag beginselplan	0d	18-Apr-17	
procedure beginselplan (max 4 mnd)	70d	18-Apr-17	24-Jul-17
afgifte beginselplan (evt in te halen door def aanvraag)	0d		24-Jul-17
Procedure omgevingsplan	263d	01-Mar-17	02-Mar-18
verzoek aan gemeente om coordinatieregeling (aanname, nader te bepalen moment)	0d	01-Mar-17*	
aanvraag omgevingsvergunning (mgl versnelling 9 jun)	0d	19-Jun-17*	
afstemming in voorbereiding van aanvraag omgevingsvergunning	1d	19-Jun-17	19-Jun-17
aanvulling gegevens (aanname +4 wkn, op basis ervaring, mgl versnelling kan beooordelir	20d	19-Jun-17	14-Jul-17
beoordeling omgevingsvergunning (onder voorbehoud ivm vakanties)	40d	17-Jul-17	08-Sep-17
evt verlenging beoordeling (risico in planning)	30d	11-Sep-17	20-Oct-17
terinzage legging ontwerp vergunning (mgl versnelling is enkele wkn, in zomerperiode ge	30d	14-Sep-17*	25-Oct-17
1e mgl verlening omgevingsvergunning	1d	11-Jan-18	11-Jan-18
publicatie en beroep	35d	12-Jan-18	01-Mar-18
1e mogelijke bruikbare vergunning	1d	02-Mar-18	02-Mar-18
Hogere waarden procedure (ODH)	202d	18-Apr-17	24-Jan-18
opstellen akoestisch onderzoek (aanname op basis van VO)	20d	18-Apr-17	15-May-17
beoordelen akoestisch onderzoek	10d	16-May-17	29-May-17
evt aanvullingen/ verbeteringen akoestisch onderzoek	10d	30-May-17	12-Jun-17
vooroveleg ontheffingsverzoek	5d	13-Jun-17	19-Jun-17
indienen verzoek/ verzoek beoordeling	15d	20-Jun-17	10-Jul-17
opstellen ontwerpbesluit	5d	11-Jul-17	17-Jul-17
publicatie (aanname)	0d		13-Sep-17*
ter inzage legging	30d	14-Sep-17*	25-Oct-17
beoordelen zienswijzen/ voorbereiding def besluit	25d	26-Oct-17	29-Nov-17
Def besluit, ontheffing hogere waarden	5d	30-Nov-17	06-Dec-17
beroepstermijn	35d	07-Dec-17	24-Jan-18
Bestemmingsplan	483d	30-Jan-17	05-Dec-18
voorbereiden gesprek ODH ivm afstemming Hogere Waarden procedure	10d	30-Jan-17	10-Feb-17*
diverse onderzoeken bestemmingsplan (def onderzoeken nader te bepalen) evt eerder star	40d	18-Apr-17	12-Jun-17
opstellen ontwerp bestemmingsplan	73d	23-Mar-17	03-Jul-17
parafen (let op vakantietijd)	10d	04-Jul-17	17-Jul-17
aanleveren BGS	5d	22-Aug-17	28-Aug-17*
College B&W (22 aug als alternatief)	0d		05-Sep-17*
voorbereiding publicatie	5d	05-Sep-17*	11-Sep-17
terinzage legging ontwerp bestemmingsplan	30d	14-Sep-17	25-Oct-17
beantwoording zienswijzen (mgl versnelling indien geen zienswijzen)	10d	26-Oct-17	08-Nov-17

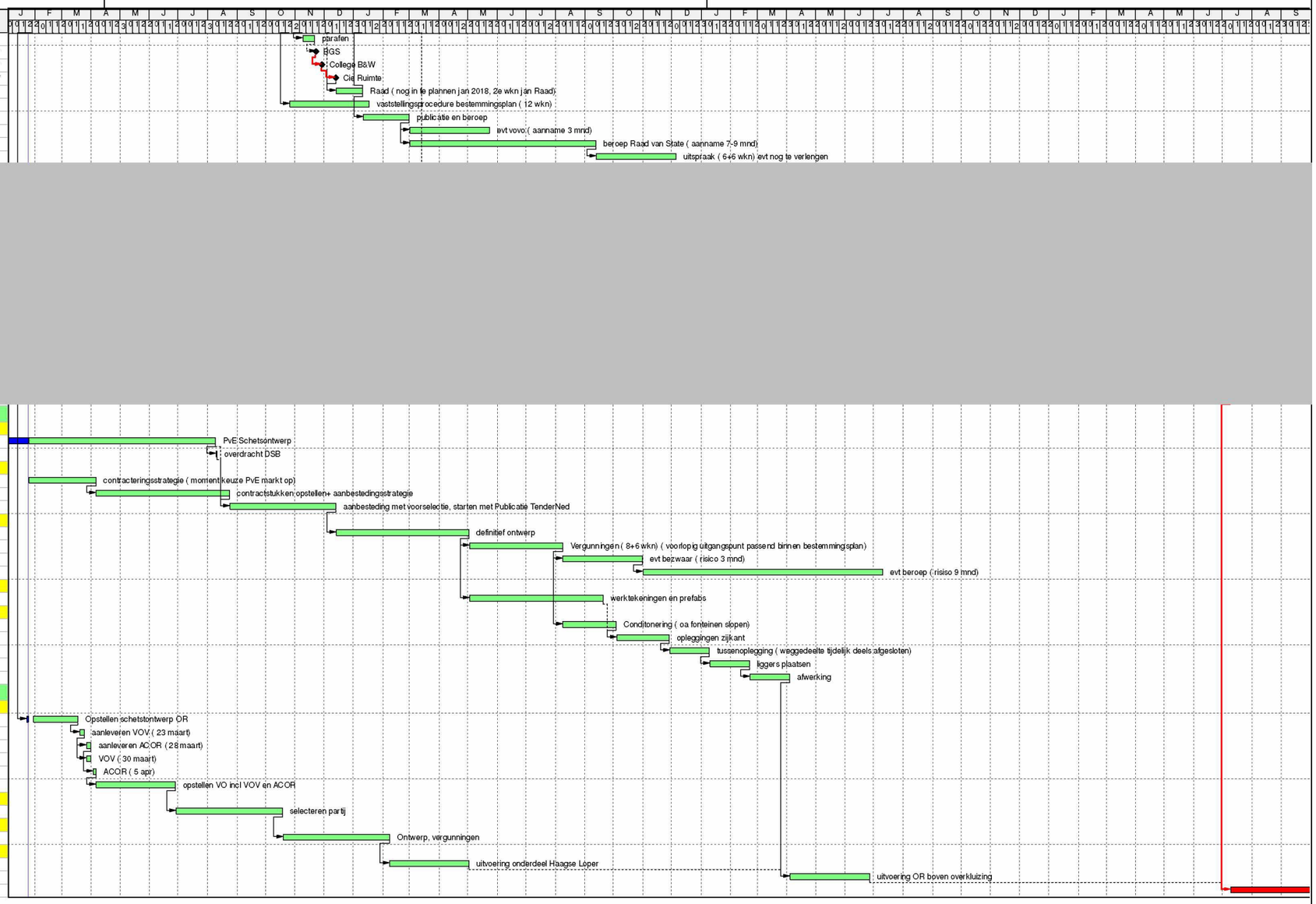


Actual Level of Effort
Actual Work
Remaining Work
Critical Remaining Work
◆ Milestone

TASK filter: not completed.

© Oracle Corporation

Activity Name	Original Duration	Start	Finish
parafen	9d	09-Nov-17	21-Nov-17
BGS	0d		22-Nov-17*
College B&W	0d		28-Nov-17*
Cie Ruimte	0d		13-Dec-17*
Raad (nog in te plannen jan 2018, 2e wkn jan Raad)	20d	14-Dec-17	10-Jan-18
vaststellingsprocedure bestemmingsplan (12 wkn)	60d	26-Oct-17	17-Jan-18
publicatie en beroep	35d	11-Jan-18	28-Feb-18
evt vovo (aanname 3 mnd)	60d	01-Mar-18	23-May-18
beroep Raad van State (aanname 7-9 mnd)	140d	01-Mar-18	12-Sep-18
uitspraak (6+6 wkn) evt nog te verlengen	60d	13-Sep-18	05-Dec-18
5.1.1.c			
Overkluizing	700d	03-Nov-16	10-Jul-19
Ontwerp	201d	03-Nov-16	10-Aug-17
PvE Schetsontwerp	200d	03-Nov-16	09-Aug-17
overdracht DSB	1d	10-Aug-17	10-Aug-17
Contract	231d	25-Jan-17	13-Dec-17
contracteringsstrategie (moment keuze PvE markt op)	51d	25-Jan-17	05-Apr-17
contractstukken opstellen+ aanbestedingsstrategie	100d	06-Apr-17	23-Aug-17
aanbesteding met voorselectie, starten met Publicatie TenderNed	112d	24-Aug-17	13-Dec-17
DO en Vergunningen	410d	14-Dec-17	10-Jul-19
definitief ontwerp	100d	14-Dec-17	02-May-18
Vergunningen (8+6 wkn) (voorlopig uitgangspunt passend binnen bestemmingsplan)	70d	03-May-18	08-Aug-18
evt bezwaar (risico 3 mnd)	60d	09-Aug-18	31-Oct-18
evt beroep (risiso 9 mnd)	180d	01-Nov-18	10-Jul-19
Werkvoorbereiding	100d	03-May-18	19-Sep-18
werktekeningen en prefabs	100d	03-May-18	19-Sep-18
Uitvoering	170d	09-Aug-18	03-Apr-19
Conditonering (oa fonteinen slopen)	40d	09-Aug-18	03-Oct-18
opleggingen zijkant	40d	04-Oct-18	28-Nov-18
tussenoplegging (weggedeelte tijdelijk deels afgesloten)	30d	29-Nov-18	09-Jan-19
liggers plaatsen	30d	10-Jan-19	20-Feb-19
afwerking	30d	21-Feb-19	03-Apr-19
Openbare Ruimte	964d	23-Jan-17	01-Oct-20
Ontwerp	113d	23-Jan-17	28-Jun-17
Opstellen schetstontwerp OR	40d	23-Jan-17	17-Mar-17
aanleveren VOV (23 maart)	5d	20-Mar-17	24-Mar-17
aanleveren ACOR (28 maart)	5d	27-Mar-17	31-Mar-17
VOV (30 maart)	5d	27-Mar-17	31-Mar-17
ACOR (5 apr)	3d	03-Apr-17	05-Apr-17
opstellen VO incl VOV en ACOR	60d	06-Apr-17	28-Jun-17
Contract	112d	29-Jun-17	18-Oct-17
selecteren partij	112d	29-Jun-17	18-Oct-17
DO, Vergunningen en Werkvoorbereidig	80d	19-Oct-17	07-Feb-18
Ontwerp, vergunningen	80d	19-Oct-17	07-Feb-18
Uitvoering	691d	08-Feb-18	01-Oct-20
uitvoering onderdeel Haagse Loper	60d	08-Feb-18	02-May-18
uitvoering OR boven overkluizing	60d	04-Apr-19	26-Jun-19
uitvoering OR rondom Grotiusplaats	60d	10-Jul-20	01-Oct-20



Actual Level of Effort
Actual Work
Remaining Work
Critical Remaining Work
◆ Milestone

TASK filter: not completed.

© Oracle Corporation