



Bouwgroepen Kop Zuidas: Kavel H1 en H2 Brochure Selectieprocedure en Erfpachttuitgifte

1. Inleiding

Ontwikkeling en realisatie van woongebouwen voor en door bouwgroepen wint aan populariteit. Steeds meer huishoudens vinden het aantrekkelijk om met andere huishoudens hun eigen woongebouw te ontwikkelen en te (laten) bouwen om hier vervolgens samen, maar wel zelfstandig, te wonen. Binnen Kop Zuidas is ruimte gevonden voor 2 kavels die geschikt zijn voor deze vorm van zelfbouw: kavel H1 en kavel H2. Op kavel H1 kan maximaal 5.880 m² bruto vloeroppervlak (bvo) gerealiseerd worden en op kavel H2 kan maximaal 3.181 m² bruto vloeroppervlak (bvo). De bouwgroepen op kavel H1 en H2 moeten samenwerken om de verdiepte parkeerbak onder de te realiseren woongebouwen te ontsluiten. Juridische verankering van toegang en overpad in de parkeergarage gebeurt in de erfpachtovereenkomst. Voor kavel H1 en H2 is een bouwvelop opgesteld. Hierin is opgenomen wat op deze kavels ruimtelijk gerealiseerd kan worden en onder welke voorwaarden. Uiteraard moet het bouwplan passen binnen het bestemmingsplan "Kop Zuidas". De "Bouwvelop H1 en H2" is onderdeel van deze "Brochure Selectieprocedure en Erfpachttuitgifte".

De gemeente Amsterdam hanteert voor de uitgifte van grond het erfpachtsysteem. Ook kavel H1 en H2 in Kop Zuidas zullen in erfpacht worden uitgegeven. In deze brochure wordt nader ingegaan op het Amsterdamse erfpachtsysteem en worden de stappen van erfpachttuitgifte beschreven.

In deze brochure is tevens de selectieprocedure beschreven en de wijze waarop de inschrijvingen worden beoordeeld. Het selecteren van een bouwgroep voor de ontwikkeling en realisatie van kavel H1 en H2 vindt plaats middels een openbare selectie. Dit is een getrapte selectie: na het voldoen aan de minimumeisen die gesteld zijn aan de inschrijving, vindt de definitieve selectie plaats op basis van gunningcriteria. De winnaar van de selectie krijgt een optie om de kavel in erfpacht te verkrijgen.

2. Grondwaarde en erfpacht

Voor kavel H1 en kavel H2 geldt een vaste kavelprijs / grondwaarde. Deze grondwaarde is niet onderhandelbaar en geldt voor het programma zoals beschreven in de bijbehorende Bouwvelop. De grondwaarde is locatiespecifiek. Bij het bepalen van de grondwaarde voor kavel H1 en H2 is rekening gehouden met de te maken kosten ten behoeve van de dove gevel en de kosten die samenhangen met de realisatie van de toegang van de parkeergarage.

- Voor kavel **H1** geldt een **kavelprijs / grondwaarde van € 5.100.000,--** (prijsspeil 2011, exclusief BTW)

- Voor kavel **H2** geldt een **kavelprijs / grondwaarde van € 2.900.000,--** (prijspeil 2011, exclusief BTW)

De gemeente Amsterdam geeft haar gronden uit in voortdurende erfpacht (onder de Algemene Bepalingen 2000). De Algemene Bepalingen 2000 bieden de volgende betalingsmogelijkheden, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling verschuldigd is:

1. Indexcanon
De jaarlijks te indexeren canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en het dan geldende index-canonpercentage. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.
2. Canon 10 jaar vast
Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en het dan geldende canonpercentage voor 10 jaar vast. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage.
3. Canon 25 jaar vast
Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage voor 25 jaar vast. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage en de alsdan geldende schaduwgrondwaarde.
4. Afkoop
De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom. De afkoopsom is gelijk aan bovengenoemde grondwaarde.

Meer informatie over erfpacht is te vinden op www.amsterdam.erfpacht.nl

3. Inschrijving

De inschrijving voor kavel H1 en / of kavel H2 start op de zelfbouwmarkt op 29 en 30 oktober en sluit op 28 november 2011.

Eén of meerdere natuurlijke personen die een bouwgroep willen vormen schrijven zich in met een **ingevuld en ondertekend inschrijfformulier** waarop zij aangeven voor welke kavel ze zich inschrijven. (kavel H1 en/of kavel H2) Bij de inschrijving dient u akkoord te gaan met de Bouwvelop en de kavelprijs. U dient tevens een kopie van een identiteitsbewijs van de al bekende leden van de bouwgroep bij te voegen.

Een bouwgroep is een groep van drie of meer natuurlijke personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en die samen hun eigen woningen ontwikkelen (hierna: "Bouwgroep"). Bij de inschrijving is het mogelijk dat 1 natuurlijk persoon inschrijft namens een te vormen Bouwgroep. Een Bouwgroep komt slechts voor gunning in aanmerking indien zij aantoonbaar zoveel deelnemers te hebben als nodig is voor de afname van minimaal 25% van het aantal te bouwen woningen. Indien een Bouwgroep een optie verkrijgt, moet zij ervoor zorg dragen dat zij uiterlijk 8 weken vóór het einde van de

optieperiode uit tenminste zoveel leden bestaat als nodig is voor de afname van de helft van het aantal door de Bouwgroep te realiseren woningen. De grootte van de Bouwgroep wordt dus mede bepaald door de bebouwingsopgave van de zelfbouwkavel waar de Bouwgroep op inschrijft.

Minimum eisen bij inschrijving

Bij de inschrijving dienen de inschrijvers het volgende aan te geven:

- Een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier (waarin de inschrijver zich o.a. akkoord verklaart met de Bouwenvelop en de vaste kavelprijs / grondwaarde).
- Natuurlijke personen die bij inschrijving reeds deel uitmaken van een Bouwgroep dienen een kopie van een geldig legitimatiebewijs te overhandigen.

Inschrijven kan op de zelfbouwmarkt bij de stand van de Zuidas of schriftelijk tot 28 november 2011.

U dient uw inschrijving te verzenden naar:

Dienst Zuidas
T.a.v. Selectiecommissie Bouwgroepen
Kavel H1 en H2
Postbus 79092
1070 NC Amsterdam

En / of per email: info@zuidas.nl
o.v.v. selectie Bouwgroepen Kavel H1 en H2

4. Selectieprocedure

Toets minimumeisen

De ingeleverde stukken worden getoetst aan de minimumeisen die aan de inschrijving zijn gesteld. Als de inschrijving voldoet aan de minimumeisen gaat de Bouwgroep door naar de definitieve selectie. De Bouwgroepen ontvangen uiterlijk **5 december 2011** een bevestiging van hun inschrijving of een mededeling dat hun inschrijving geweigerd is (afhankelijk van het feit of ze voldoen aan de minimumeisen).

Definitieve selectie:

Vanaf het moment van bevestiging van inschrijving start de definitieve selectie. De inschrijver heeft tot 16 december 2011 de tijd om schriftelijk en/of per email vragen te stellen met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van kavel H1 en H2. Hieruit volgt een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument dat op 23 december 2011 op de website van Dienst Zuidas zal worden geplaatst.

De inschrijver heeft tot **16 januari 2012** de tijd om de Bouwgroep (verder) samen te stellen en de gevraagde bescheiden (een verklaring tot deelname aan de bouwgroep en een compleet voorstel) in te dienen. Inschrijvingen dienen uiterlijk op deze datum in bezit te zijn van Dienst Zuidas. Inschrijvingen die onvolledig zijn en/of na 16 januari 2012 binnenkomen, dingen niet mee in de selectieprocedure.

Aan te leveren stukken t.b.v. de definitieve selectie

Om als Bouwgroep deel te nemen aan de definitieve selectie dient per deelnemer aan de Bouwgroep een Verklaring tot deelname aan de Bouwgroep (1.) aangeleverd te worden. Ook moet de Bouwgroep een compleet voorstel (2.) indienen waar ook nader wordt ingegaan op de gunningcriteria.

Indien meerdere Bouwgroepen inschrijven en aan de onder 1. en 2. genoemde voorwaarden voldoen, zal geselecteerd worden op basis van de gunningcriteria. De Bouwgroep met de hoogste score op grond van de gunningcriteria verkrijgt een optie.

1. Verklaring tot deelname aan de Bouwgroep

Een Bouwgroep dient zoveel deelnemers te hebben als nodig is voor de afname van minimaal 25% van het aantal te bouwen woningen. Al deze natuurlijke personen dienen een door hen ondertekende verklaring tot deelname aan de Bouwgroep te overhandigen waarin zij verklaren dat de volgende uitsluitingsgronden voor hen niet van toepassing zijn:

- a. deelname criminele organisaties
- b. omkoping van een ambtenaar
- c. valsheid in geschrifte
- d. fraude met EG subsidie
- e. omkoping van anderen dan ambtenaren
- f. witwassen

Ook dienen alle deelnemende personen een kopie van een geldig legitimatiebewijs bij te voegen.

De gemeente Amsterdam heeft de wens om zoveel mogelijk te voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de gemeente, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. De gemeente ontwikkelt met het oog hierop beleid waarvan onder andere een zogenaamde integriteitsclausule onderdeel uitmaakt. Deze integriteitsclausule wordt opgenomen in overeenkomsten welke de gemeente aangaat met een partij en zal tevens onderdeel uitmaken van de erfpachtaanbieding voor kavel H1 en/of kavel H2 Kop Zuidas.

2. Voorstel

Een Bouwgroep dient een compleet voorstel in te dienen van maximaal 8 pagina's (A4) dat moet voldoen aan de Bouwvelop en de aangegeven planning en moet bestaan uit een omschrijving van het project met daarin:

- het geplande aantal woningen met gewenste woninggroottes/grootte van de eenheden
- het geplande bouwvolume (in BVO) en eventuele geplande andere functies.
- de samenstelling van de Bouwgroep
- een plan van aanpak met daarin een planning en een financiële onderbouwing informatie/visie over de onderwerpen die onderdeel vormen van de gunningcriteria.

Gunningcriteria

Indien meerdere bouwgroepen inschrijven, zal de optie gegund worden aan de Bouwgroep met het voorstel dat het beste scoort op de volgende onderdelen: realisatiekans, duurzaamheid en groepsvorming

- **Realisatiekans**

De selectiecommissie wil zekerheid met betrekking tot de realisatie van het vastgoed op kavel H1 en/of H2. De antwoorden op de volgende vragen kunnen hierbij inzicht geven:

- Is er financiële draagkracht?
- Is er expertise in huis? (architect, bouwkundige, aannemer e.d.),
- Hoe ziet de planning er uit?
- Is er een plan van aanpak, stappenplan, risicoanalyse?
- Is het plan van aanpak consistent? (bijvoorbeeld sluiten de financiële uitgangspunten aan op de duurzaamheidsvisie?)
- Hoe gaat u om met leden die tijdens het traject de groep verlaten? (achtervang in financieel opzicht)
- Hoe gaat u om met de voorinvestering die nodig is om een bouwplan te ontwikkelen?

- **Duurzaamheid**

Een duurzame stedelijke ontwikkeling is essentieel voor de toekomst van de stad. Amsterdam richt zich bij haar selectieprocessen op samenwerking met partijen die aantoonbaar bereid zijn om duurzaam te ontwikkelen. Duurzaamheid is een breed begrip en kan betrekking hebben op energie, materiaalgebruik, afval, water, lucht, flora en fauna, mobiliteit, CO2 uitstoot, etc.. Amsterdam wil zich in de eerste plaats focussen op klimaat en energie. Mede aan de hand van de Menukaart Klimaatneutrale Zelfbouw worden de voorstellen beoordeeld. (Voor meer informatie hierover kunt u naar <http://www.amsterdam.nl/klimaatneutraalbouwen>). U dient de Menukaart Klimaatneutrale Zelfbouw in te vullen en aan te leveren bij uw voorstel.

- **Groepsvorming**

De selectiecommissie is van mening dat de ontwikkeling en realisatie van kavel H1 en/of H2 een grotere slagingskans heeft indien aan een hechte groep waarbinnen duidelijke afspraken zijn gemaakt, de kavel wordt gegund. De selectiecommissie wil graag antwoord op de volgende vragen:

- Hoe denkt u een groep te vormen en te binden?
- Hoe verloopt de besluitvorming binnen de groep?
- Welke eisen worden er gesteld aan (nieuwe) leden van de bouwgroep?
- Hoe ziet u de bevoegdheidsverdeling binnen de bouwgroep?

Een mondelinge toelichting van het voorstel door (leden van) de Bouwgroep aan de selectiecommissie is onderdeel van het selectieproces. Hiervoor worden alleen bouwgroepen uitgenodigd die een compleet voorstel hebben ingediend dat aan de hiervoor onder 1 en 2 genoemde randvoorwaarden voldoet. De presentaties van de kandidaat bouwgroepen staan gepland op 26 januari 2012.

De selectiecommissie (bestaande uit bij Kop Zuidas betrokken ambtenaren en een duurzaamheidsadviseur) zal op basis van de drie bovenstaande onderdelen de ingediende voorstellen waarderen. Vervolgens brengt de selectiecommissie advies uit aan de directie van de Dienst Zuidas. Indien slechts één Bouwgroep aan de hiervoor onder 1. en 2. genoemde voorwaarden voldoet, zal aan de directie van de Dienst Zuidas geadviseerd worden aan deze Bouwgroep een optie te verlenen.

De directeur van Dienst Zuidas neemt het besluit tot het verlenen van een optie.

Beoordeling van het ingediende voorstel

Voor het onderdeel “Realisatiekans” kan een totaal van 50 punten behaald worden. Op basis van het ingeleverde complete voorstel oordeelt de selectiecommissie over de mate van zekerheid dat het bouwblok door de bouwgroep gerealiseerd wordt. Hierbij weegt mee de aanwezige expertise van de inschrijvende partij en de duidelijkheid die de inschrijver nu al kan verschaffen over de financiële draagkracht, de planning, enz.. De bouwgroep die de meeste duidelijkheid / zekerheid / vertrouwen biedt, krijgt voor het onderdeel realisatiekans de meeste punten.

Voor het onderdeel “Duurzaamheid” kan een totaal van 30 punten behaald worden. De mate van duurzaamheid wordt gemeten aan de hand van de Menukaart Klimaatneutrale Zelfbouw. Daarnaast wordt de bouwgroep gevraagd in het voorstel te beschrijven, hoe duurzaam hun woongebouw gebouwd wordt en hoe duurzaam er straks in geleefd wordt. De bouwgroep die naar het oordeel van de selectiecommissie het meest duurzame voorstel indient, krijgt de meeste punten.

Voor het onderdeel “Groepsvorming” kan een totaal van 20 punten behaald worden. De bouwgroep die naar het oordeel van de selectiecommissie de meest solide groep is (in aantal deelnemers / leden en in omschrijving), krijgt voor dit onderdeel de meeste punten.

Selectie criterium	Maximale punten per onderdeel
Realisatiekans	50
Duurzaamheid	30
Groepsvorming	20

De score per onderdeel varieert op de schaal van nul punten tot het maximale aantal punten dat voor het betreffende onderdeel toegekend kan worden. Het is dus niet zo dat de best presterende partij voor een bepaald onderdeel per definitie het maximaal te verdienen puntenaantal verkrijgt.

Het totaal aantal punten per inschrijving komt tot stand door de verkregen punten per selectie criterium op te tellen. Zo ontstaat er een ranglijst van kandidaten. (De bouwgroep met het hoogste aantal punten wordt beoordeeld als de meest geschikte kandidaat) Bij een gelijke eindscore van verschillende bouwgroepen geeft het selectie criterium realisatiekans de doorslag.

Uiterlijk **1 maart 2012** ontvangen de deelnemende Bouwgroepen schriftelijk bericht over de uitkomst van de selectie. Over de uitslag kan niet gecorrespondeerd worden.

Voor het deelnemen aan de voorselectie en eventueel aan de definitieve selectie, ontvangen partijen **geen** onkostenvergoeding.

Bouwgroepen die voldeden aan de hiervoor onder 1. en 2. genoemde voorwaarden van de definitieve selectie maar op grond van een lagere score op basis van de gunningcriteria niet de kavel gegund hebben gekregen kunnen aangeven of zij op een reservelijst willen komen. Deze reservelijst wordt gebruikt in het geval de kavel tijdens, of na, de optieperiode teruggegeven wordt aan de gemeente. De eerstvolgende Bouwgroep op de reservelijst krijgt dan de gelegenheid tegen dan geldende grondwaarde een optie te nemen op de kavel.

5. Optie

Aan de Bouwgroep die de in de definitieve selectie als beste geselecteerd is, wordt een optie verleend om de kavel in erfpacht te verkrijgen. Hiermee is de kavel gereserveerd voor deze Bouwgroep gedurende een termijn van een jaar. De geselecteerde Bouwgroep dient hiervoor € 2.500,- inschrijfgeld te betalen.

In deze periode werkt de Bouwgroep haar plan binnen door de gemeente gestelde termijnen uit in een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. De gemeente toetst achtereenvolgens of het schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp voldoen aan de Bouwvelop en het door de Bouwgroep ingediende voorstel. In deze periode moet de Bouwgroep er tevens voor zorg dragen dat zij uiterlijk 8 weken vóór het einde van de optieperiode uit minimaal zoveel leden bestaat als de helft van het aantal door de Bouwgroep te realiseren woningen.

Gedurende deze fase zal ook de juridische vorm van de Bouwgroep gestalte moeten krijgen in een rechtspersoon (bijvoorbeeld oprichting van een stichting of vereniging).

In de optieperiode dient door de Bouwgroep aangetoond te worden dat het plan financieel haalbaar is.

De gemeente kan in de volgende gevallen de optie voor het verlopen van de optietermijn intrekken:

1. Er is op 2 juli 2012 niet een door de gemeente goedgekeurd schetsontwerp (SO) geleverd. Het SO dient te voldoen aan de Bouwvelop en het door de Bouwgroep ingediende voorstel, op basis waarvan de optie gegund is.
2. Er is op 5 november 2012 niet een door de gemeente goedgekeurd voorlopig ontwerp (VO) geleverd. Het VO dient te voldoen aan de Bouwvelop en het door de Bouwgroep ingediende voorstel, op basis waarvan de optie gegund is.
3. Er is geen rechtspersoon opgericht voor 6 augustus 2012.

Uiterlijk 7 januari 2013 (acht weken voor het eind van de optieperiode) dient de Bouwgroep aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Een door de gemeente goedgekeurd definitief ontwerp van het gebouw (op basis hiervan wordt de erfpachtaanbieding opgesteld en de omgevingsvergunning aangevraagd) is gereed;
- Het gebouwentwerp voldoet aan de Bouwvelop en het door de Bouwgroep ingediende voorstel, op basis waarvan de optie gegund is.
- Er is door de Bouwgroep een rechtspersoon opgericht, die uit tenminste zoveel leden (aandeelhouders) bestaat als nodig is voor de afname van de helft van het aantal door de Bouwgroep te realiseren woningen.
- De Bouwgroep heeft genoegzaam aangetoond aan de gemeente dat het voorstel financieel, technisch en qua planning haalbaar is.

Indien 8 weken voor het eind van de optietermijn de Bouwgroep niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden voldoet zal de gemeente geen erfpachtaanbieding doen aan de Bouwgroep en vervalt de optie. Het inschrijfgeld vervalt dan aan de gemeente. De kavel wordt dan aangeboden aan de eerst volgende Bouwgroep op de reservelijst. De kavels

worden tegen de dan geldende grondwaarde aangeboden. Wanneer er geen Bouwgroepen meer op de reservelijst staan herneemt de gemeente haar vrijheid van handelen.

6. Erfpachtaanbieding, acceptatie en betaling waarborgsom

Indien de Bouwgroep 8 weken voor het einde van de optietermijn voldaan heeft aan de voorwaarden zoals vermeld onder 5 wordt op basis van het Definitief Ontwerp de erfpachtaanbieding opgesteld. De erfpachtaanbieding wordt uiterlijk 4 weken voor het einde van de optietermijn aan de bouwgroep verstuurd. (de voorbeeld erfpachtaanbieding is te vinden op de website van de Zuidas)

De erfpachtaanbieding dient binnen 4 weken na verzending te zijn geaccepteerd. De Bouwgroep doet dat door het terugsturen van een getekend acceptatiebericht. De erfpachtaanbieding wordt op naam gesteld van de namens de Bouwgroep opgerichte rechtspersoon.

Wanneer de erfpachtaanbieding tijdig door de Bouwgroep wordt geaccepteerd, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Vanaf het moment van acceptatie van de erfpachtaanbieding is de Bouwgroep een waarborgsom (gelijk aan 1 jaar indexcanon) verschuldigd. De Bouwgroep ontvangt hiervoor binnen twee weken na acceptatie van de erfpachtaanbieding een nota. Het door de Bouwgroep betaalde inschrijfgeld van € 2.500,00 wordt hiermee verrekend.

Na acceptatie van de erfpachtaanbieding is de Bouwgroep verplicht om de kavel in erfpacht af te nemen en te bebouwen. De bebouwing moet binnen 3 jaar na acceptatie van de erfpachtaanbieding zijn voltooid conform de afgegeven omgevingsvergunning. Vervolgens wordt er in appartementsrechten gesplitst.

Wanneer de Bouwgroep de erfpachtaanbieding niet tijdig accepteert (binnen de acceptatietermijn) vervallen de erfpachtaanbieding en de verleende optie. Tevens vervalt het inschrijfgeld aan de gemeente. Ook krijgt de gemeente de beschikking over alle door de Bouwgroep opgestelde producten / documenten ten behoeve van de ontwikkeling van kavel H1 en/of H2 (zoals het SO, VO, DO of vergunning(aanvragen)). Indien de optie vervalt, wordt deze aangeboden aan de eerst volgende Bouwgroep op de reservelijst. De kavels worden tegen de dan geldende grondwaarde aangeboden. Wanneer er geen Bouwgroepen meer op de reservelijst staan herneemt de gemeente haar vrijheid van handelen.

Het is de door de Bouwgroep opgerichte rechtspersoon niet toegestaan het recht op levering over te dragen aan een derde voordat de juridische vestiging van het erfpachtrecht heeft plaatsgevonden.

7. Juridische vestiging erfpachtrecht / feitelijke levering kavel

De juridische vestiging (moment dat tevens de feitelijke levering van de bouwrijpe kavel plaatsvindt) van het erfpachtrecht vindt uiterlijk 12 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding plaats op de eerstvolgende 1^e of 16^e dag van de maand, het dichtst gelegen bij het verstrijken van de genoemde termijn van 12 maanden. Deze vestiging

geschiedt nadrukkelijk alleen indien de Bouwgroep 10 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding (is een fatale datum) in het bezit is van:

- een omgevingsvergunning op grond waarvan het gebouw geheel gerealiseerd kan worden.
- Een onherroepelijke aanneemovereenkomst
- Een onherroepelijke financiering

Indien voor appartementsrechten nog geen eindgebruiker bekend is dan zal/zullen deze worden geleverd aan de door de Bouwgroep opgerichte rechtspersoon.

Is de Bouwgroep op vorengenoemd tijdstip in het bezit van een omgevingsvergunning dan wordt de erfpacht zoals gezegd juridisch gevestigd. De datum van vestiging is tevens de ingangsdatum van het erfpachtrecht. Op dat moment wordt de kavel tevens bouwrijp geleverd. Vóór de dag waarop de juridische vestiging plaatsvindt (tevens ingangsdatum en datum bouwrijpe levering) mag de kavel niet in gebruik worden genomen en mag er dus niet worden gebouwd.

Is de Bouwgroep op vorengenoemd tijdstip niet in het bezit van een omgevingsvergunning op grond waarvan het gebouw geheel gerealiseerd kan worden of ontbreekt een onherroepelijke financiering of een onherroepelijke aanneemovereenkomst dan wordt de erfpachtovereenkomst ontbonden. Bij ontbinding zal de betaalde waarborgsom ten behoeve van de gemeente zijn verbeurd. De zelfbouwkavel wordt vervolgens aangeboden aan de eerstvolgende op de reservelijst voor de betreffende kavel.

Indien de Bouwgroep snel is en eerder een omgevingsvergunning heeft dan op het genoemde tijdstip van 10 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding kan de Bouwgroep een verzoek doen voor eerdere juridische vestiging (en dus ook eerdere ingangsdatum en feitelijke levering). Aan dat verzoek kan alleen worden voldaan indien de kavel bouwrijp is en met de Bouwgroep schriftelijk overeenstemming wordt bereikt over de eerdere datum van juridische vestiging (tevens ingangsdatum recht en datum feitelijke levering). Ook bij eerdere levering dient de Bouwgroep naast een verleende omgevingsvergunning te beschikken over een onherroepelijke financiering en een onherroepelijke aanneemovereenkomst.

De juridische vestiging vindt plaats door middel van het passeren en inschrijven van een notariële akte.

8. Bouwen

Na de juridische vestiging van het erfpachtrecht van de kavel moet de Bouwgroep beginnen met bouwen. Vanaf de vestiging van het erfpachtrecht, heeft de Bouwgroep hiervoor nog 2 jaar de tijd.

9. Handhaving deadlines

De bouwgroep heeft de plicht om binnen een bepaalde tijd het bouwblok te voltooien (48 maanden na het verkrijgen van de optie). Hiervoor is de volgende expliciete boeteclausule opgenomen in de erfpachtovereenkomst:

>a. De erfpachter is verplicht de bebouwing van het terrein te voltooien voor 1 maart 2016

>b. De erfpachter krijgt een boete door de gemeente opgelegd van € 25.000,00 voor elke kalendermaand, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, met een maximum van € 300.000,00, indien hij zijn verplichtingen niet nakomt zoals gesteld onder >a.;

Met deze expliciete boeteclausule is beoogd om zoveel mogelijk te bevorderen dat de bebouwing op de desbetreffende kavels op een zeker moment klaar is, zodat de overlast voor de omwonenden tot een bepaalde periode beperkt blijft. Dit is gedaan vanuit de zorgplicht die de gemeente heeft aangaande het woonklimaat in de wijk. Dit is mede in het belang van de bouwgroep.

Uitstel van de uiterste datum van voltooiing van het gebouw is niet mogelijk. Er is maar één uitzondering hierop mogelijk wanneer de vertraging die de Bouwgroep heeft opgelopen toerekenbaar is aan de gemeente. Indien er aanleiding is om uitstel te verlenen dan wordt deze pas na het verstrijken van de deadline verleend.