artikel 1 Projectontwikkelaarsregeling bij bestemming koopwoning

1. *Doel:*

   De gemeente wil haar erfpachters bij eerste uitgifte bij koopwoningen een vrije keuze bieden uit betaling van een canon of een afkoopsom. Deze keuze komt slechts de eerste erfpachter toe. Bij door een projectontwikkelaar gebouwde woning maakt de gemeente in eerste instantie afspraken met de projectontwikkelaar over de gronduitgifte . De koperis dan nog niet in beeld en daar kan ook best een aantal jaren overheen gaan. De projectontwikkelaarsregeling maakt het mogelijk dat op het moment dat de koper de woning afneemt van de projectontwikkelaar, koper de keuze kan maken tussen betaling van canon en afkoopsom.
   Met deze projectontwikkelaarsregeling geeft de gemeente kaders waaronder de eerste koper de vrije keuze heeft bij een van de projectontwikkelaar te kopen erfpachtrecht koopwoning.

2. *Toepassingsgebied projectontwikkelaarsregeling:*

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

3. *Looptijd projectontwikkelaarsregeling*

   De looptijd van de projectontwikkelaarsregeling is afhankelijk van:
   a. de ingangsdatum van het erfpachtrecht van de projectontwikkelaar.
      Als het erfpachtrecht in gaat of gerekend wordt te zijn ingegaan tussen:
      1° 1 januari en 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar.
      2° 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.
   b. de in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan het erfpachtrecht deel uitmaakt (zie artikel 2 lid e onder onder 1°).
      De hiervoor bepaalde looptijden kunnen verlengd worden met:
      1° 1 jaar als de bouwtijd langer is dan 24 maanden maar korter dan 36 maanden of
      2° 2 jaar als de bouwtijd langer is dan 36 maanden.

4. *Canonbetaling door projectontwikkelaar*

   Voor de koopwoningen waarop de projectontwikkelaarsregeling van toepassing is, is de projectontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd:
   a. op de ingangsdatum van het erfpachtrecht de canon over de in lid 3 onder a bepaalde looptijd,
   b. op 1 januari van het opvolgende erfpachtjaar de over dat jaar verschuldigde, voor inflatie gecorrigeerde canon voor zover de tot koopwoning bestemde erfpachtrechten nog onverkocht zijn en nog niet op naam van koper zijn gevestigd of over gegaan.

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

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

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