

## ALGEMEEN

- SBI – programmawijziging – onduidelijk wat gevolg is – Gemeente/12 moet dit wel melden – brief vanuit Gemeente is onderweg over wijze van verrekening c.a. 5.1.2e
- Didam – wat is (nog) nodig voor publicatie? (niet besproken) (Gemeente)
- Planning vanuit Gemeente delen (oa betrokkenheid 5.1.2e) gezien planning VORM en start verkoop begin juni
- Allonge (actie Gemeente) – o.a.:
  - (a) werkzaamheden/afspraken/planning J v Galenstraat (zeer relevant ivm oplevering woningen door VORM aan kopers (boetes bij te late oplevering (!))
  - (b) what if als stel de Gemeente op datum aktepassering (zeg 15 december 2024) haar gronden niet zou hebben aangeleverd in de staat zoals overeengekomen in de Afsprakenbrief? (VORM doet t dan zelf, verrekekt de kosten + verlenging termijnen? – NB heeft ook weer gevolgen voor afspraken met kopers omdat VORM daarin een bepaalde bouwtijd moet overeenkomen die, als die wordt overschreden, leidt tot boetes)
- WVG-opheffingsbrief (5.1.2e) (Rochdale + particuliere kopers)
- PM Precario (!) (niet besproken)

## ERFPACHTAANBIEDING

- [een WORD-versie zou fijn zijn als gezegd]
- 5.1.2e Aantallen, m2, segmentering, etc]
- Op blz 1/2 toevoegen van de verlengingsbrief waarbij grondprijzen zijn verlengd tot 16 november 2024 (toegestuurd)
- De brief mbt de cap van 5% betreft (toegestuurd)
- 5.1.2e Allonge Afsprakenbrief (zie hierboven onder Algemeen)
- Toevoegen: opstalrecht KPN (POP-ruimte) > betekent ook een extra erfpachtaanbieding
- [PM Overige erfpachtaanbiedingen:
  - Vattenfall
  - Liander
  - KPN
  - Rochdale
 [inhoud zal normaliter niet zozeer een discussiepunt zijn – wel voortgang/planning gezien alles aan alles vastzit]  
 NB check 5.1.2e of inkoopruimten wel of niet onder opstalrecht moeten vallen] Inkoopruimten worden onderdeel van de aanbieding voor de opstalrechten
- Blz 2: Rochdale verkrijgt 1 erfpachtrecht van VORM (Erfpachtrecht 7) met de oude bestemming er nog op
- Goed onderscheiden in fasering qua realisatie/bouw respectievelijk canonregime – het zit 'm dan vooral in W3 (die zit qua realisatie/bouw in Fase 1 maar qua canon verloopt W3 op basis van een indexcanon)
  - Bouwfase 1: Toren, G1/G2 (Rochdale), G3 en W3 > allen afkoop behalve W3; W3 is indexcanon
  - Bouwfase 2: W1 en W2 > beiden indexcanon
  - Nmm het begrip Fase toepassen voor de bouw en misschien handiger om te spreken over Bouwfase 1 resp Bouwfase 2) – ter voorkoming misverstand

- Het gebruik van Fase 1 en/of 2 in de aanbidding werkt op meerdere plaatsen door – in veel gevallen is Erfpachtrecht5 (=GebouwW3) onder Fase 2 geschoven terwijl dat qua bouw in Fase 1 zit

(het mag ook anders als het onderscheid tussen fasering qua bouw en qua canonregime maar duidelijk, begrijpelijk en consequent wordt doorgevoerd – NB voor een bouwer/ontwikkelaar geldt dat hij/zij bij fasering denkt aan bouwfases en niet aan 'indexcanon-fasen')

- Blz 3: W1 is ingedeeld als Fase 2 en dat is Fase 1 (Bouwfase 1) (in aansluiting op vorig punt)
- Erfpachtrecht 5/W3 > knip maken tussen betaalbare koop en vrije sector koop – aantallen en m2 (actie 5.1.2e) separaat vastleggen)
- Erfpachtrecht 8/G3 > idem dito (actie 3.1.2e; separaat vastleggen)
- Erfpachtrecht 6/Toren > invullen/bewerken aantallen, m2, padel, commercieel > behoeft aanpassing (werkt op meerdere plaatsen door) (actie 3.1.2e waar nodig ism 5.1.2e/H&S) (vervolgens consequent doorvoeren in het stuk want dit komt op nog 2 andere plaatsen terug)  
Niet benoemen op welke etages de diverse functies gelegen zijn, volstaan met benoemen m2 ongeacht op welke etage (BG, 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup>).
- Blz 5: onder de paragraaf "Voorwaarden van toepassing op de sociale koopwoningen":  
1) er staat nog dat het gaat om vrije sector waar dat sociale koop moet zijn  
2) onder b sub iii is de zinsnede "bij de wijziging van het erfpachtrecht" verwarrend en voor meerdere uitleg vatbaar. Graag verduidelijken dat hiermee bedoeld wordt dat het gaat om de maximale huurprijs ten tijde van de bestemmings- en bebouwingwijziging/aktepassering.
- Blz 6: onder b sub iv staat de volgende zinsnede "Indien de erfpachter de woning verhuurt zonder toestemming van de gemeente, verbeurt de erfpachter, na in gebreke te zijn gesteld overeenkomstig artikel 6:82 BW, een onmiddellijk opeisbare boete conform het gestelde in artikel 28 Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994, met dien verstande dat na splitsing in appartementsrechten de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 geldt."  
Wat is de consequentie voor boetebeding als er van AB 94 naar AB 2000 wordt gewijzigd?
- Blz 7: gelden de genoemde beperkingen ook indien de verkoopprijs/WOZ van de vrije sector koopwoningen boven de 641.000 EURO liggen (dat is de opkoopbeschermingsgrens voor 2024 nl)? (check 5.1.2e) (zoniet, dan zou het betekenen dat vrije sector koopwoningen die bij wijze van spreken 1 mio kosten, je vervolgens aan allerlei beperkingen gebonden bent, hetgeen, mede gezien de opkoopbeschermingsgrens, niet logisch lijkt)
- Blz 6 onder sub d: svp hiervan maken "koop/aannemingsovereenkomst dan wel een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst waarbij VORM de (grond)koopovereenkomst sluit met de eindgebruiker. Tevens verduidelijken dat sub c, d, e, f en g alleen van toepassing zijn in de **obligatoire afspraken** tussen VORM en Gemeente voor de eerste overdracht door VORM aan een particuliere koper, en sub c, d, e, f en g geen onderdeel zijn van de (goederenrechtelijke) erfpachtvoorwaarden.
- Blz 6: de maximale verkoopgrens/prijs wordt geïndexeerd met CPI – dat 'gaat niet goed' - hier dient een relatie te worden gelegd met het rijksbeleid op basis waarvan wordt bepaald wat de maximale grens is voor sociale koop – zie sub c en e – als, stel, voor 2025 deze grens op 425.000 (bij wijze van voorbeeld) wordt gesteld, dan zou die grens moeten delen (ipv een procentuele inflatiecorrectie)
  - (NB alleen igv verhoging/niet igv verlaging)
  - NB voor alle duidelijkheid expliciteren dat deze maximale grenzen alleen gelden voor de 1<sup>e</sup> verkoop door VORM aan een particuliere koper maar dat particuliere koper, als hij/zij enig moment verkoopt, niet aan deze prijsmaxima gebonden is (check 5.1.2e. Exact, het bepaalde in sub c dient alleen te gelden in de obligatoire afspraken tussen VORM en Gemeente voor de eerste overdracht door VORM aan een particuliere koper, en dient geen onderdeel te zijn van de (goederenrechtelijke) erfpachtvoorwaarden. Dit ook mede gezien de afspraken die in de stuurgroep zijn gemaakt, te weten: geen anti-speculatie beding vanuit gemeente
- Blz 11: Erfpachtrecht 6/Toren – we bespraken dat circa 1/5 deel van de Toren is gesitueerd boven het perceel grond tussen de 4 kolommen. In het kader van de perceeluitbreiding rekent VORM af over die extra m2, waartegenover VORM die extra m2 dan ook onderdeel van de erfpacht wil hebben.

Maaiveldniveau dient bij de gemeente te blijven. Dat betekent dat voor dat betreffende perceel grond de perceeluitbreiding dusdanig vorm gegeven dient te worden dat de perceeluitbreiding / de erfpacht niet begint op maaiveldniveau maar pas aan de onderzijde van de bebouwing. Dat is gebruikelijk en prima aan te duiden aan de hand van tekeningen in combinatie met tekst in de akte.

Het alternatief van de gemeente (te weten: een erfdiensbaarheid voor een overbouw) is voor VORM niet acceptabel aangezien het om een substantieel gedeelte van de Toren gaat (circa 1/5, en niet zijnde overkragende balkons, maar woningen), waarvan het om meerdere redenen niet wenselijk is dat dit geregeld wordt middels een erfdiensbaarheid. Voor de overkragende balkons kan wat VORM betreft wel een erfdiensbaarheid gevestigd worden. Het lijkt er op dat gezien beleid Gemeente hier gekozen wordt om bij uitgifte in erfpacht niet te differentieren in hoogte en in wezen vanaf niveau-0/bg in erfpacht uit te geven, en in de erfpachtaanbieding het openbaar gebied/maaiveldniveau als zodanig te beschrijven inclusief een onderhoudsplicht van de Gemeente, gedoogplicht voor kabels en leidingen ed. VORM wenst e.e.a. via de goederenrechtelijke weg op te lossen en niet via de verbintenisrechtelijke weg. 5.1.2e bespreekt dit met 5.1.2e check oa Oosterdokseiland)

- Blz: 10: alle bestemmingen invullen en checken. Voor wat betreft Erfpachtrecht 6 volstaan met benoemen m2 en geen differentiatie per verdieping (BG, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup>)
- Blz 12: in de opsomming bij de Bijz Voorw wordt Erfpachtrecht 8/G3 niet genoemd – besproken – is naar oordeel Gemeente niet nodig hier. Ook hier geldt: voor wat betreft Erfpachtrecht 6 volstaan met benoemen m2 en geen differentiatie per verdieping (BG, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup>)
- Blz 12: de uitzondering onder 1 (“*met uitzondering van....*”) ziet op een verplichting van de gemeente jegens VORM en dat hoort hier nmm dan niet thuis in een erfpachtaanbieding (het gaat hier immers om verplichtingen vanuit de Gemeente) (tekst is cypaste artikel 8.6 Afsprakenbrief) – wellicht ook toespitsen op de perceeltjes c.q. perceelsuitbreiding die de Gemeente levert (het ziet uiteraard niet op het deel van VORM al heeft verkregen van C&M)
- Blz 13: wat onder punt 4, 5 en 6 Bijz Voorw staat moet geschrapt want dat staat haaks op hetgeen er boven staat (vrij vertaald: bij passeren akte in december a.s. is de grond juist door de Gemeente ontdaan van kabels, leidingen, etc)
  - Aantekening: het kan zijn dat Gemeente en VORM nog afspreken dat er bepaalde zaken toch ‘achterblijven’ – nader bespreken 5.1.2e – dat alsdan hier ‘smart’ te maken
  - Tzt zal VORM uiteraard ism nutspartijen leidingwerk/kabels aanleggen maar dat zal gaandeweg de bouw zijn – dat staat los van deze bepaling – zonodig wordt nog ergens een gedoogplicht opgenomen
- Blz 13: termijnen start bouw en oplevering goed bezien maar ook en vooral het ‘startmoment’
  - sowieso moeten naar onze mening de ‘startmomenten’ gelijk zijn (of adm. ingangsdatum, of juridisch, maar niet door elkaar gebruiken)
  - de bouwtijd die voor de 1<sup>e</sup> bouwphase nodig is, is sowieso 42 maanden gerekend vanaf aktepassering (bouwtijd vanaf start bouw is nl 36 maanden/3 jaar) 5.1.2e check hoeveel tijd redelijkerwijs benodigd is)
  - voorts moet er aan toegevoegd worden dat die termijnen alleen van toepassing (kunnen) zijn als de Gemeente uiterlijk op datum aktepassering geleverd heeft in de toestand zoals beschreven in lid 1
  - actie 5.1.2e om aan te geven welke termijnen (start bouw en oplevering) van de 2<sup>e</sup> bouwphase passend zouden zijn
    - vooralsnog is gedachte start bouw 1 1 2027
- 5.1.2e In Allonge afspraken maken over de situatie indien de Gemeente per datum aktepassering (voor nu, zeg 15 december 2024) niet kan leveren in de toestand zoals in lid 1 beschreven – naast andere overwegingen is ook en vooral van belang dat de SBI niet in gevaar komt en daartoe is een start bouw in 2024 een vereiste (tenzij daar aan al zou zijn voldaan omdat de sloop al is begonnen – hangt af van omschrijving in SBI-subsidie)]
- Blz 13: hetgeen onder 4 gesteld is (ingebruikneming perceel) kan alleen zien op de stukjes perceel die de Gemeente aan VORM levert/uitgeeft – dwz daarop toespitsen/benoemen
- [Blz 14: 5.1.2e opzet appartementsplitsing]

- Blz 15: waaruit blijkt (welk beleid) dat gewijzigd wordt van AB1994 naar AB2000? Het project wordt geschaard onder “Transformatiebeleid (bestemmings- en bebouwingwijziging)”. Dat beleid gaat juist uit van handhaving van de AB1994. Is de switch van AB 1994 naar AB 2000 een door de gemeente toegepaste uitzondering op Transformatiebeleid?
- Blz 15: gelijk is besproken wordt voor de gebouwen W 1 2 3 gekozen voor indexcanon
- Blz 16: benoeming op hoofdlijn erfdienstbaarheden (geen tekst; dat is voor de akte) met tekening dus zaken als ‘overbouwing’, bouwerdienstbaarheden e.d. (actie H&S/KdJ/BW ism RV) met de kanttekening dat voor de overkraging van de Toren (circa 1/5 deel, zie eerdere opmerking) een regeling in de vorm van een erfdienstbaarheid voor VORM niet acceptabel is.
- [Blz 17: PM volgens Afsprakenbrief wordt de restitutie verrekend op voorhand en niet pas achteraf – zie 8.5 en 9.4.1 Afsprakenbrief – evenwel is besloten dit later/achteraf te doen gezien zeer bescheiden omvang van de aan de orde zijn restitutie]
- Blz 17: naar ik meen is hier een afspraak (milieutechnische zin, Omgevingswet etc) ingevoegd die niet in de Afsprakenbrief staat – schrap (ofwel deze alinea in letterlijke zin toevoegen hierboven bij de Bijz Voorw onder blz 12 onder 1 (of allebei opnemen of allebei schrap)
- [Blz 17: PM afspraken werkzaamheden mbt de 5.1.24 v Galenstraat c.a. in de Allonge]
- Blz 17: projectontwikkelaarsresolutie op voorhand op 3 ipv 2 jaar bepalen (blijkbaar kan er sowieso 1 jaar verlengd worden) (4 jaar ook mogelijk? (JvL/JH))
  - Aantekening: weliswaar is sprake van één alomvattend erfpachtrecht dat in de splitsing in appartementsrechten is betrokken, maar toch kan per persoon althans woning gekozen worden voor een bepaalde canon – dat moet dan obligatoir – dit ziet op W 1 2 3 – vraag vanuit H&S: hoe gaat dat in de praktijk (om te voorkomen dat dit voor al die honderden woningen een bewerkelijke exercitie wordt) (check SC) NB: dergelijke obligatoire afspraken kunnen sneuvelen bij een executieveiling van een woning.

Zoals eerder medegedeeld zal H&S – omwille van AVG/privacy – geen eindafrekening van de eindgebruiker aan de gemeente overleggen. Het verstrekken van een afschrift van de leveringsakte behoort wel tot de mogelijkheden. Tekst graag aanpassen
- Blz 20: dubbelop (bebouwingplicht etc) (bij voorkeur schrap maar tenminste in tekst dan gelijk op laten lopen met de tekst onder de Bijz Voorw)
- Blz 20: op grond van **artikel 14 AB 2000** is voor de overdracht toestemming van de gemeente vereist (er is in casu sprake van overdracht tijdens de bouw). De toestemming als bedoeld in artikel 14 AB 2000 dient de gemeente vooraf in de erfpachtaanbieding te geven) voor overdracht aan eindgebruikers)– verzoek om in deze aanbieding te verwerken dat de toestemming als bedoeld in de AB 2000 ‘bij deze’ gegeven is, dwz toestemming overdracht aan Rochdale + toestemming aan particuliere kopers/natuurlijke personen (dit laatste is bepaald omdat het om vele honderden woningen gaat het ondoenlijk is per geval toestemming te vragen) – zonodig een indien en voor zover vereist toestemming
  - NB Dit is anders dan de WVG – verzoek ontheffing WVG wordt separaat per brief afgehecht (RL ism KdJ)
  - NB Van bijzonder belang ook voor notaris omdat zonder de toestemming als bedoeld in artikel 14 van de AB 2000 de notaris de akte niet kan passeren vanwege strijd met de erfpachtvoorwaarden
  - NB De toestemming tot overdracht aan Rochdale kan niet worden opgenomen in de aanbieding aan Rochdale omdat die aanbieding aan Rochdale wordt uitgebracht en niet aan VORM het VORM is die die toestemming benodigd heeft
  - NB Er vindt geen verkoop aan beleggers plaats: het gaat allemaal de particuliere koop in (+ als bekend G1 en G2 naar Rochdale)