

Gemeente Steenwijkerland
College van B&W
Postbus 162
8330 AD STEENWIJK

Ons kenmerk
2013-0048346

Onderwerp
Realisatieovereenkomst

Datum
11 november 2013

Behandeld door : Hendrikus Loof
Telefoonnummer : 088-61 62 000

Geacht College,

Op maandag 11 november is de Realisatieovereenkomst "Jan van Riebeeckstraat" besproken in de Stuurgroep Wijkvisie Steenwijk-West. Hierbij is geconstateerd dat beide organisaties volledig instemmen met de tekst en de inhoud van deze overeenkomst. Ik kan u dan ook laten weten dat ik voornemens ben de overeenkomst te ondertekenen.

Afgesproken is dat de ondertekening op een later tijdstip door de verantwoordelijk bestuurders wordt gedaan zodat hier ook enige ruchtbaarheid aan kan worden gegeven.

Met vriendelijke groet,


mr. Sandra (S.E.) Korthuis
directeur-bestuurder

REALISATIEOVEREENKOMST "JAN VAN RIEBEECKSTRAAT"

Wijkvisie Steenwijk-West

ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Steenwijkerland, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door wethouder L.F. Greven, handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van die gemeente d.d. 26 november 2013, hierna verder te noemen: de Gemeente,

EN

2. De Stichting Woonconcept gevestigd aan Blankenstein 560 te Meppel (Postbus 154 te 7940 AD Meppel), hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door mr. S.E. Korthuis, directeur - bestuurder, hierna verder te noemen: Woonconcept.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. Gemeente en Woonconcept al sinds het eind van de jaren '90 uit de vorige eeuw samenwerken onder de noemer van het Wijkplan Steenwijk-West;
2. In dit verband afgesproken is dat er per uitvoeringsproject een realisatieovereenkomst wordt gesloten waarin wederzijdse verantwoordelijkheden en verplichtingen worden vastgelegd;
3. Het ontwerp voor het project Jan van Riebeeckstraat inmiddels dusdanig is gevorderd dat de Gemeente en Woonconcept voor de realisatie thans een realisatieovereenkomst voor de uitvoering van dit project aangaan;
4. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van:
 - het besluit van het college van burgemeester en wethouders om deze overeenkomst aan te gaan;
 - het besluit van de gemeenteraad om de benodigde planologische maatregel vast te stellen;
 - het besluit van de gemeenteraad om geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal van de exploitatie (inclusief planschade) van de hiervoor omschreven locatie door het sluiten van deze overeenkomst anderszins verzekerd is.

VERKLAREN ONDER DE OPSCHORTENDE VOORWAARDE DAT DE VOOR REALISATIE VAN DE APPARTEMENTEN BENODIGDE PLANOLOGISCHE MAATREGEL ONHERROEPELIJK IS GEWORDEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Paraaf gemeente;

Paraaf stichting woonconcept;

Artikel 1 Werkzaamheden

1. Deze Realisatieovereenkomst regelt de afspraken tussen de Gemeente en Woonconcept met betrekking tot realisatie van het plangebied, zijnde de realisatie van een 12-tal appartementen aan de Jan van Riebeeckstraat, kadastraal bekend gemeente Steenwijk sectie F nummer 380 en 1560 plaatselijk bekend als Jan van Riebeeckstraat te Steenwijk, hierna ook genoemd: het Project.
(bijlage 1: kadastrale kaart).
2. De werkzaamheden betreffen de uitvoering van het voor het plangebied vervaardigde ontwerp voor de nieuwbouw van 12 appartementen door Woonconcept Vastgoed, in opdracht van Woonconcept, welk ontwerp als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht (bijlage 2: ontwerp Beltman Architecten nieuwbouw 12 appartementen Jan van Riebeeckstraat).

Artikel 2 Plangebied

Realisatie van het plangebied vindt plaats op eigendom van Gemeente (perceelnummer 1560 gedeeltelijk) en Woonconcept (perceelnummer 380) zijnde grond, zoals weergegeven op de als bijlage 3 aangehechte kaart. Ten behoeve van de realisatie dient onderstaande grondruil plaats te vinden.

Artikel 3 Grondruil

1. Woonconcept staat in ruil af en levert aan gemeente, die dat vervolgens in eigendom aanvaardt:
Een stuk grond gelegen aan de Paul Krugerstraat te Steenwijk, deeluitmakende van het perceel kadastraal bekend als gemeente Steenwijk, sectie F, nummer 380, ter grootte van circa 95 m2, ten behoeve parkeerruimte, zoals schetsmatig is aangegeven op de bijgevoegde situatietekening (Bijlage 3), hierna te noemen: "de onroerende zaak A" en

De gemeente staat in ruil af en levert aan Woonconcept , die dat vervolgens in eigendom aanvaardt:

Een stuk grond, gelegen aan de Jan van Riebeeckstraat te Steenwijk, deeluitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie F, nummer 1560, ter grootte van circa 383 m2, ten behoeve van de nieuw te realiseren opstal en omliggende erf, zoals is aangegeven op de bijgevoegde situatietekening (Bijlage 3), hierna te noemen: "de onroerende zaak B".

Partijen hebben, gelet op het beoogd toekomstig gebruik en bestemming van onroerende zaak A (parkeren) een waarde toegekend van € 9.134,25, en gelet op het beoogd toekomstig gebruik en bestemming van onroerende zaak B (wonen) een waarde toegekend van € 25.200,00.

Partijen verrekenen de waarde van beide in deze grondruil betrokken percelen met elkaar, zodat Woonconcept bij de notariële levering pro resto nog een bedrag van € 16.065,75 aan de gemeente zal voldoen. Na realisatie van het appartementencomplex zal Woonconcept 6 parkeerplaatsen op onroerende zaak A aanleggen. Woonconcept zal de kosten hiervan, te weten € 15.000 in rekening brengen van de gemeente.

2. De onroerende zaak A en de onroerende zaak B zullen gelijktijdig worden geruild c.q. worden geleverd. Notariële ruiling/levering zal plaatsvinden binnen 2 maanden nadat de planologische maatregel onherroepelijk is. De onroerende zaken A en B worden geleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het moment van ondertekening van deze overeenkomst bevinden.

Paraaf gemeente;

Paraaf stichting woonconcept;

3. De onroerende zaak A en de onroerende zaak B worden in eigendom overgedragen:
- Met aanwezigheid van de feitelijke eigenschappen die voor het beoogde en normale gebruik, zoals omschreven in de overeenkomst, nodig zijn, en
 - Vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan,
 - Vrij van andere dan in de ruilvereenkomst opgegeven beperkte rechten,
 - Vrij van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, met uitzondering van die lasten of beperkingen, die kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en door de koper uitdrukkelijk zijn aanvaard,
 - Vrij van huur, pacht en ander gebruik, tenzij in de overeenkomst anders is vermeld.
- Partijen staan er voor in dat zij ten tijde van de overdracht gerechtigd zijn de eigendom van de onroerende zaken over te dragen.
- Partijen geven geen enkele garantie en kunnen niet aangesproken worden voor de hen niet kenbare gebreken.
4. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van één of beide in de ruiling begrepen onroerende zaken zal geen aanleiding geven tot enige rechtsvordering.
5. Partijen verklaren met betrekking tot de door desbetreffende partij te leveren grond het volgende:
- a. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
 - b. De grond is niet betrokken in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - c. De grond is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - d. De grond is niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 en is niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht;
 - e. Door de overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd;
 - f. Er is heden geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet;
 - g. Ten aanzien van de grond zijn door de overheid geen beschikkingen of bevelen gegeven in de zin van de Wet Bodembescherming;
 - h. Voor zover bekend is in de grond geen ondergrondse tank aanwezig voor het opslaan van vloeistoffen in de zin van het Besluit opslag ondergrondse tanks (BOOT);
 - i. Gezien het voorafgaande gebruik van de grond is er geen reden om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke- of niet aanvaardbare stoffen in en/of op de grond bevinden;
 - j. Alle aanspraken die de partijen ten aanzien van de percelen kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemers, installateur(s) en leverancier(s), gaan over op de verwervende partij per tijdstip van overdracht van de percelen, tenzij de feitelijke levering eerder of later plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is op eerste verzoek van de verwervende partij de andere gehouden mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Partijen zijn tevens ten opzicht van elkaar verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot de percelen mochten bestaan, aan de verwervende partij te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name te doen stellen.

Paraaf gemeente;

Paraaf stichting woonconcept;

6. Omdat partijen de te verkrijgen onroerende zaken reeds jaren in gebruik hebben, zijn zij bekend met de staat van de respectievelijk door hem te verkrijgen onroerende zaak en nemen partijen geen enkele verantwoordelijkheid op zich met betrekking tot de eventueel in de grond aanwezige milieubelastende stoffen. De verkrijgende partij is geheel aansprakelijk voor eventuele schade dan wel aanwezige (bodem)verontreiniging in de door hem geleverde onroerende zaak.
Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de bodem wordt geen indicatief bodemonderzoek verricht. Partijen treden met elkaar in overleg in het geval er bodemverontreiniging wordt aangetroffen.
7. Uiterlijk binnen twee maanden nadat de opschortende voorwaarde is vervuld, de benodigde planologische maatregel onherroepelijk is geworden, dient de notariële akte van ruiling van de hierboven omschreven onroerende zaken te hebben plaatsgevonden bij een door Woonconcept aan te wijzen notaris.
De feitelijke levering en aanvaarding van het geruilde vindt plaats onmiddellijk na ondertekening van de door de notaris opgemaakte akte van ruiling. Met ingang van de datum van de feitelijke levering zijn de baten en lasten voor rekening van de respectievelijke verkrijgers daarvan. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering dragen de respectievelijke verkrijgers het risico van de door hen verkregen zaak.
Alle lasten en belastingen welke van het geruilde worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgend op het jaar waarin de akte passering plaatsvindt voor rekening van de desbetreffende verkrijger.
Partijen verklaren dat er geen achterstanden zijn in de betaling van de lasten.
8. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de grondruil, eigendomsoverdracht en feitelijke levering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van Woonconcept.

De gemeente doet terzake van de verkrijging van de onroerende zaak A een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter c van de Wet op de belastingen van rechtsverkeer.
9. Woonconcept geeft hierbij toestemming aan de gemeente om namens Woonconcept, samen met de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, na inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, de aanwijzing van de kadastrale grenzen te behoeve van de kadastrale inmeting te doen.
10. Indien de ruilovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke – en/of rechtspersoon als partij staat vermeld, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien, welke verplichtingen ten opzichte van de andere partij steeds ondeelbaar zijn.

Artikel 4 Bestemmingsplanprocedure

1. Voor de uitvoering / realisatie van het Project is een nieuw bestemmingsplan voor het betreffende gebied noodzakelijk. Gemeente en Woonconcept komen overeen dat alle werkzaamheden ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan door en voor rekening van Woonconcept worden uitgevoerd.

Paraaf gemeente;

Paraaf stichting woonconcept;

2. De gemeente neemt de verplichting op zich, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verplichtingen en verantwoordelijkheden, om zich voortvarend in te spannen voor het tot stand brengen van het vereiste planologische regime te weten een nieuw bestemmingsplan. De gemeente zal zoveel mogelijk bevorderen dat alle vergunningen of ontheffingen van overheidswege, die vereist zijn in het kader van de ontwikkeling en de realisering van de 12 appartementen met bijbehorende voorzieningen verleend zullen worden. Het aanvragen van noodzakelijke vergunningen is een taak van Woonconcept.
3. De gemeente houdt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordenings-, woningwet- en milieubeheerprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van toerekenbaar tekortkomen in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het Project. De gemeente is dan ook jegens Woonconcept op generlei wijze aansprakelijk voor de gevolgen hiervan.
4. Voor het in behandeling nemen en vaststellen van een bestemmingsplan op verzoek van een derde partij zijn legeskosten verschuldigd conform de legesverordening van de gemeente Steenwijkerland. De legeskosten zullen door de gemeente Steenwijkerland bij Woonconcept in rekening worden gebracht.

Artikel 5 Planschade

1. Gemeente en Woonconcept wensen de mogelijke schadelijke gevolgen van de planologische wijziging als gevolg van het realiseren van genoemd Project, bestaande uit het mogelijk toekennen van planschadevergoedingen ingevolge artikel 6.1 Wro te regelen.
2. Voor het geval wijziging van het planologisch regime mocht leiden of heeft geleid tot planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro is Woonconcept aan de Gemeente verschuldigd de te maken kosten in verband met de toekenning van schadevergoedingen aan derden ingevolge artikel 6.1 Wro met betrekking tot de, ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied, benodigde planologische maatregel.
3. Woonconcept en de Gemeente komen overeen dat steeds nadat door de Gemeente een schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.1 van deze overeenkomst is toegekend en deze beslissing onherroepelijk is geworden, Woonconcept het bedrag van de betreffende schadevergoeding aan de Gemeente is verschuldigd en op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente binnen 1 maand na de dagtekening van dat verzoek aan haar zal uitbetalen. Woonconcept verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de tegemoetkoming in de daadwerkelijke planschade die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door Woonconcept ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt.
4. De afspraak over planschade gaat in op de datum van ondertekening van de realisatieovereenkomst en blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken te rekenen vanaf het moment van het onherroepelijk worden van de voor het plangebied noodzakelijk geworden planologische maatregel.

Paraaf gemeente;

Paraaf stichting woonconcept;

Door het verstrijken van de tijd vervalt de afspraak van rechtswege, met dien verstande dat de beëindiging niet plaatsvindt aangaande de in die periode ingediende verzoeken om planschadevergoeding voor zover deze voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie nog niet zijn afgehandeld en tevens vervalt te de afspraak enkel van rechtswege in geval voor het overige door Woonconcept aan alle verplichtingen op grond van deze overeenkomst zal zijn voldaan.

5. Indien vóór de afloop van de in lid 4 genoemde periode van 5 jaar 1 of meer verzoeken om planschadevergoeding door de Gemeente zijn ontvangen en nog niet tot in hoogste instantie zijn afgehandeld wordt de overeenkomst dienaangaande verlengd gedurende een periode die nodig zal zijn om het laatste verzoek om planschadevergoeding tot in hoogste instantie af te handelen en tevens door Woonconcept aan alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal zijn voldaan.
6. De Gemeente zal Woonconcept schriftelijk in kennis stellen van elke aanvraag om vergoeding van planschade die door de Gemeente wordt ontvangen naar aanleiding van de door Woonconcept aangevraagde planologische maatregel. De Gemeente zal Woonconcept bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in schade gemeente Steenwijkerland.
7. Ingeval deze overeenkomst (deels) ontbonden/gewijzigd wordt en de benodigde planologische maatregel onherroepelijk is geworden, zal het bepaalde in artikel 5 (planschade) onverkort van kracht blijven.

Artikel 6 Overige kosten en schade

Gemeente en Woonconcept komen overeen dat de kosten voor werkzaamheden en voor herstelwerkzaamheden in het openbaar gebied zoals aanleg parkeerplaatsen, bestrating, groen en riolering voor en ten behoeve van de realisering van het project, voor rekening van Woonconcept zijn (tekening bijlage 4).

Artikel 7 Onvoorziene omstandigheden

1. Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen, welke van dien aard zijn, dat de wederpartijen naar maatstaven van redelijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten of verlangen, zullen partijen overleg plegen teneinde te trachten een aanvaardbare oplossing te vinden voor de gerezen problemen. In dat geval heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen partijen een gewijzigde, dan wel een beëindigingsovereenkomst wordt gesloten.
2. Onvoorziene omstandigheden zijn in ieder geval:
 - de onmogelijkheid om benodigde vergunningen van te verkrijgen;
 - het wegvallen van de bedrijfseconomische exploitatiemogelijkheden;
 - gewijzigde marktomstandigheden en/of voor woningcorporaties gewijzigde wet- en regelgeving / borgingsfaciliteiten daaronder begrepen;
 - onmogelijkheid (door externe omstandigheden) om de financiering van het project binnen de marges van de haalbaarheid gerealiseerd te krijgen;
 - het aantreffen van een zodanige bodemverontreiniging, dat de kosten van sanering leiden tot de absolute onmogelijkheid om het plan exploitabel te maken.

Paraaf gemeente;

Paraaf stichting woonconcept;

Artikel 8 Toerekenbare tekortkoming

1. Tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst, anders dan in lid 2 van dit artikel genoemd, is niet mogelijk dan met instemming van beide partijen.
2. Indien een van de partijen na behoorlijke ingebrekestelling niet voldoet aan de verplichtingen als gevolg van deze overeenkomst, heeft de andere partij het recht alsnog nakoming van deze overeenkomst te verlangen, danwel deze te ontbinden zonder rechterlijke tussenkomst in geval de ernst van het tekortschieten de ontbinding rechtvaardigt. De tekortschietende partij is gehouden tot vergoeding van de daarmee samenhangende directe schade.

Artikel 9 Geschillen en toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en alle geschillen die naar aanleiding van de overeenkomst mocht ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden onderworpen aan het oordeel van de Arrondissementsrechtbank te Zwolle.

Artikel 10 Overdracht van rechten en verplichtingen

- a. Partijen verklaren dat zij gedurende de looptijd van onderhavige overeenkomst geen verbintenissen met derden zullen aangaan of aangegaan zijn welke in strijd zijn met de strekking en bepalingen van onderhavige overeenkomst;
- b. Het is Woonconcept, anders dan binnen haar concern, niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan het verlenen van haar toestemming voorwaarden te verbindenter waarborging van haar belangen bij een juiste naleving van deze overeenkomst.
- c. Woonconcept is bevoegd werkzaamheden voortvloeiende uit deze overeenkomst voor zijn rekening en risico door derden te laten verrichten. Woonconcept is aansprakelijk voor de schade die door deze derden is veroorzaakt.

Artikel 11 Einde van de overeenkomst

Deze overeenkomst eindigt:

- a. na de definitieve oplevering van het project zoals beschreven in deze overeenkomst inclusief bijlagen,
- b. bij gezamenlijk besluit van partijen tot beëindiging van de overeenkomst, waarbij zij tevens de financiële afwikkeling regelen.

Artikel 12 Slotbepaling en Bijlagen

1. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijke voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
2. De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming, indien door partijen geparafeerd. Indien de inhoud van de bijlagen en de inhoud van deze overeenkomst niet overeenstemmen, prevaleert de inhoud van deze overeenkomst boven de inhoud van de bijlagen van de overeenkomst.
Zij worden daartoe door partijen als bij de overeenkomst behorend gewaarmerkt:

Paraaf gemeente;

Paraaf stichting woonconcept;

- Bijlage 1: Kadastrale kaart
- Bijlage 2: Ontwerp Beltman Architecten nieuwbouw 12 appartementen Jan van Riebeeckstraat
- Bijlage 3: Situatie grondruil
- Bijlage 4: Tekening bij artikel 6

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Steenwijk
op

Gemeente Steenwijkerland,

Woonconcept,

L.F. Greven
wethouder

mr. S.E. Korthuis
directeur-bestuurder