

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 473211
Documentnummer: 473220

Indiener: College
Datum: 7 november 2023
Portefeuille(s): Financiën/Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder(s): Siert Jan Lap / Peter van Bergen
Begrotingsprogramma: 8
Begrotingsdoel: Flexwonen
Contactpersoon: Jeroen Wilting
Tel.nr.: 615
Emailadres: j.wilting@dronten.nl

Onderwerp Bouw- en woonrijpmaken locatie Gangboord te Dronten

Samenvatting

Uw raad is via raadsinformatiebrief Voortgang Flexwonen d.d. 4 juli jl. in het kader van flexwonen geïnformeerd over het project Gangboord. Dit project kent voor de OFW een onrendabele investering. Voor financiële dekking van het realiseren van twee tijdelijke gebouwen aan het Gangboord is daartoe een aanvraag ingediend van een Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen-regeling (RHA). Deze aanvraag is afgewezen. Om flexwonen in Dronten op korte termijn toch mogelijk te maken voor spoedzoekers, jongeren, statushouders/ontheemden is er een extra bron van financiering nodig. De raad wordt voorgesteld een bedrag van € 246.500 hiervoor beschikbaar te stellen.

Voorstel

Als de gemeente bereid is om een bijdrage te leveren voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie, te weten € 246.500, dan kan het project van 62 flexwoningen aan het Gangboord te Dronten doorgang vinden.

De raad besluit:

1. Een bedrag ter grootte van € 246.500 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie Gangboord ten behoeve van Flexwonen.
2. Dit bedrag ten laste te brengen van het incidentele begrotingssaldo.
3. Een bedrag van € 246.500 beschikbaar te stellen vanuit de toegekende stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen aan Oost Flevoland Woondiensten (OFW) als gevolg van de afwijzing van de RHA-subsidie, onder dezelfde condities genoemd onder de RHA-regeling.

Dit bedrag komt uit de toegekende subsidieregeling Stimuleringsregeling Flex-en Transformatiewoningen.

Bijlage(n):

Inleiding

Waarom wordt het voorstel nu voorgelegd?

Er is sprake van een grote volkshuisvestelijke opgave om woningen te realiseren. Om het aanbod van woningen in de gemeente voor aandachtsgroepen, waaronder spoedzoekers, jongeren en statushouders, te versnellen heeft de gemeente met de woningcorporatie Oost Flevoland Wonen (OFW) verkend welke locaties en voorwaarden geschikt zijn voor flexwoningen. Dit in lijn met de moties Flexwonen (16 september 2021) en 'Motie snel en flexibel aanbod woningen' (december 2022).

Dit heeft geleid tot een samenwerkingsovereenkomst tussen de OFW en de gemeente en de keuze om aan het Gangboord twee tijdelijke gebouwen van vier lagen, met in totaal 62 (dit is één extra ten opzichte van de RIB) appartementen te laten verrijzen. Uw raad is hier over middels een raadsinformatiebrief d.d. 4 juli Voortgang Flexwonen geïnformeerd.

Dit project kent voor de OFW een onrendabele investering. Voor een gedeelte van de financiële dekking van het realiseren van twee tijdelijke gebouwen aan het Gangboord is daartoe een aanvraag ingediend op grond van de RHA-regeling. Condities van deze RHA-regeling zijn:

De condities van de regeling behelzen, woonruimten:

- met een redelijke huurprijs die niet hoger is dan de aftoppingsgrenzen. En waarbij de huurprijs niet sneller stijgt dan het maximale huurverhogingspercentage.
- waarbij de huurder zelf een schriftelijk huurcontract krijgt van de verhuurder.
- die nieuw gebouwd zijn
- waarvan de bouw start binnen 2 jaar nadat de uitkering is verkregen.
- die binnen 5 jaar na de verleningsdatum klaar zijn. Daarna zijn de woningen voor ten minstens 10 jaar bestemd voor de aandachtsgroepen.
- die binnen 10 jaar verplaatsen mogen worden binnen de gemeente, of mag er een andere aandachtsgroep of ontheemden uit Oekraïne gehuisvest worden in de woning.

Om flexwonen in Dronten op korte termijn toch mogelijk te maken voor spoedzoekers, jongeren, statushouders/ontheemden is er een extra bron van financiering nodig.

De raad wordt voorgesteld een bedrag van € 246.500 hiervoor beschikbaar te stellen.

Wat is aan dit voorstel voorafgegaan?

In het laatste kwartaal van 2022, heeft het college, in samenspraak met OFW, een aanvraag ingediend en toegekend gekregen voor de subsidieregeling 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen'. De specifieke uitkering is toegekend voor de bouw van flex- en transformatiewoningen voor ontheemden, vergunninghouders en andere spoedzoekers. Bij het realiseren van deze extra flex- en transformatiewoningen kunnen gemeenten tegen financiële tekorten en onzekerheden aanlopen in businesscases en projecten. Zonder financiële steun komen veel projecten niet tot stand, ondanks dat partijen al overeenstemming hebben. Om op korte termijn kansrijke opties voor de huisvesting te kunnen benutten en om vertragingen te voorkomen en gemeenten financieel te ondersteunen, is deze regeling tot stand gekomen.



Aanvullend daarop is in mei van dit jaar, in samenspraak met de OFW, een aanvraag ingediend voor de RHA voor € 8.500 per woning, voor 29 woningen, voor totaal € 246.500, inclusief BTW. De specifieke uitkering is bedoeld voor de bouw van flex- en transformatiewoningen voor aandachtsgroepen, zoals: statushouders/mensen met sociale of medische urgentie. De Rijksoverheid wil de realisatie van woningen voor deze aandachtsgroepen versnellen middels deze regeling.

Deze aanvraag is niet gehonoreerd omdat deze regeling niet gecombineerd mocht worden met de Stimuleringsregeling Flex-en Transformatiewoningen.

Wat willen we bereiken en hoe gaan we dat doen?

De raad wordt gevraagd een bedrag van € 246.500 beschikbaar te stellen aan het project om de locatie bouw- en woonrijp maken. Hiermee wordt € 246.500 budgettaire ruimte gecreëerd vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen die aan OFW beschikbaar wordt gesteld. De Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen is bedoeld voor het tegemoetkomen aan maatschappelijke onrendabele top. Dit als gevolg van de afwijzing van de RHA-subsidies.

Hiermee wordt bereikt dat het project aan het Gangboord ondanks de afwijzing doorgang kan vinden en daarmee versneld woningbouw kan plaatsvinden bestemd voor aandachtsgroepen in Dronten en wordt tegemoetgekomen aan het beperken van de onrendabele top voor de woningbouwcoöperatie.

Argumenten

Businesscase voor OFW niet haalbaar

De businesscase voor OFW is niet haalbaar binnen hun reguliere kaders voor dit product. De opbrengsten hiervoor zijn te gering tegenover de relatief hoge investeringen en verplaatsingskosten. Ondanks dat de grond 'om niet' ter beschikking wordt gesteld betekent dit dat voor het project aan het Gangboord de onrendabele top hoger ligt dan bij andere projecten.

Bestedingsperiode Stimuleringsregeling en levertijden

De bestedingsperiode van de 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen is 31 december 2022 tot en met 31 december 2024. De beoogd aannemer van OFW kent een wachtlijst voor de productie van de units. Om de termijn te kunnen halen voor de regeling Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (realisatie november 2024) is het noodzakelijk om deze zo snel mogelijk te bestellen.

Om vertraging te voorkomen en het project aan het Gangboord toch door te laten gaan is hiertoe in getekende samenwerkingsovereenkomst (doc.nr 423628, getekend 5 juli 2023), afgesproken dat, ongeacht de uitkomst van de subsidieaanvraag RHA-regeling, de gemeente onder voorbehoud van goedkeuring raad, bereid is om garant te staan voor het subsidiebedrag, te weten € 246.500.

De OFW conformeert zich hierbij aan de subsidievoorwaarden conform de RHA-regeling.

Inroepen garantieregeling samenwerkingsovereenkomst

De afwijzing van de RHA-subsidies maakt het noodzakelijk dat de in de samenwerkingsovereenkomst gemaakte garantieregeling wordt ingeroepen opdat het project aan het Gangboord doorgang kan vinden. Het gevraagde budget wordt ingezet voor dekking van het bouw- en woonrijp maken van de locatie.



Daarnaast zal het college een bedrag van € 246.500 vanuit de 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen' verstrekken ten behoeve van het verlagen van de onrendabele top van OFW.

Kanttelingen, risico's en alternatieven

Kanttelingen en (financiële) risico's

Het doelgroepenbeleid maakt het financieel onmogelijk kostendekkende huur te innen. De woning(bouw)markt en financiële markten blijken onvoldoende in staat om oplossingen te bieden voor de grote woningbehoefte en risico's voor investeerders. Een vorm van overheidsinterventie wordt daarom noodzakelijk geacht, die bestaat uit de opdracht aan investeerders om flexwoningen met een maximale huurprijs en een voorgeschreven kwaliteitsniveau bedoeld voor tijdelijke plaatsing te exploiteren. Flexwoningen kunnen alleen worden gerealiseerd met steun van de overheid. De markt kan deze niet op deze wijze realiseren.

Alternatieven / scenario's

Door de afwijzing van de RHA-subsidie is het alternatief geen bijdrage te verstrekken en daardoor geen invulling te geven aan het flexwonen.

Participatie

In de raadsinformatiebrief d.d. 4 juli is reeds aangegeven dat in een vroeg stadium is gesproken met het Almere College en de Masjid El Hak moskee. Deze organisaties staan positief tegenover de ontwikkeling.

Sindsdien is door het OFW, als initiatiefnemer, het participatietraject opgepakt. Op 11 oktober jl. heeft op het Almere college, locatie Educalaan, een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

De opkomst was 18 personen uit de buurt met goede positieve gesprekken. Er zijn drie reactieformulieren ingevuld. Hierop zijn voor zowel de gemeente als OFW enige aandachtspunten. Deze suggesties worden meegenomen in de verdere uitwerking en zo mogelijk ingepast.

Financiële gevolgen

1. De financiële bijdrage aan Oost Flevoland Woondiensten (OFW) als gevolg van de afwijzing van de RHA-subsidie, maar wel onder de condities van de genoemde RHA-regeling, bedraagt € 246.500;
2. Dit bedrag wordt ten laste gebracht van de reeds toegekende en uitgekeerde stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen.
3. Het hierdoor ontstane financiële tekort voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie, van € 246.500, ten laste te brengen van het incidentele begrotingssaldo.

Duurzaamheid

Het betreft een tijdelijke oplossing voor 10 jaren. Het is geen duurzame oplossing, maar is een urgente en flexibele oplossing voor de woningbouwopgave.

Communicatie en vervolgproces

Over dit voorstel wordt niet actief naar buiten gecommuniceerd.

Vervolgproces

Uitvoering geven aan het gevraagde besluit en de garantiestelling te effectueren.



Evaluatie

De stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen wordt verantwoord via het systeem van single information single audit (sisa) het maatregelenbeleid.

Samenhang met regio en andere beleidsdoelen

Thema Snel en flexibel wonen (strategische raadsagenda 21-09-2023), woningbouw- en startbouwimpuls.

Bevoegdheid gemeenteraad

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van Begroting (artikel 189, 190 en 191 Gemeentewet), Jaarrekening (artikel 198 Gemeentewet) en de lokale financiële verordening.

Bijlagen

--

De Secretaris,

De Burgemeester,



RAADSBSLUIT

Zaaknummer: 423711

Documentnummer: 473222

Onderwerp: bouw- en woonrijp maken locatie Gangboord Dronten

De raad van de gemeente Dronten,

overwegende dat de raad het budgetrecht heeft,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Dronten d.d. 7 november 2023 (473220),

gelet op artikel 189, 190 en 191 van de Gemeentewet (Begroting), artikel 198 Gemeentewet (Jaarrekening) en de lokale financiële verordening.

besluit:

1. Een bedrag ter grootte van € 246.500 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie Gangboord ten behoeve van Flexwonen.
2. Dit bedrag ten laste te brengen van het incidentele begrotingssaldo.
3. Een bedrag van € 246.500 beschikbaar te stellen vanuit de toegekende stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen aan Oost Flevoland Woondiensten (OFW) als gevolg van de afwijzing van de RHA-subsidie, onder dezelfde condities genoemd onder de RHA-regeling.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Dronten, gehouden op 19 december 2023.

De griffier,

E.M. Geldorp

De voorzitter,

drs. J.P. Gebben



RAADSINFORMATIEBRIEF

Zaaknummer: 393739
Documentnummer: 393744

Datum: 4 juli 2023

Portefeuille(s):

Portefeuillehouder(s): P. van Bergen

Contactpersoon: J. Wilting / M. Falkena

Tel.nr.: 615

Emailadres: j.wilting@dronten.nl / m.falkena@dronten.nl

Onderwerp voortgang Flexwonen

Context

- ☒ Afdoening motie 'Flexwonen voor spoedzoekers' / 16 september 2021 en Motie 'snel en flexibel aanbod woningen' / 22 december 2022
- ☐ Afdoening toezegging [commissievergadering/raadsvergadering d.d.]
- ☐ Beantwoording raadsvragen
- ☐ Actuele bestuurlijke aangelegenheid
- ☐ Anders, [te weten...]

Korte samenvatting

In de motie 'Flexwonen voor spoedzoekers' van 16 september 2021 heeft uw gemeenteraad opgeroepen om, vanuit urgente noodzaak, als gemeente aan de slag te gaan met het zoeken naar locaties voor de realisatie van tijdelijke huisvesting voor bijzondere doelgroepen in onze gemeente. In de motie 'Motie snel en flexibel aanbod woningen' van 22 december 2022, vraagt uw raad om in te gaan op de context voor het versnellen van het aanbod van woningen in de gemeente.

Middels deze raadsinformatiebrieft geeft het college weer welke stappen er zijn genomen en met welk resultaat om een eerste invulling te geven aan de bovengenoemde moties, en geeft een doorkijk op welke wijze het college verder aan de wens van de raad wil voldoen.

De gemeente heeft in 2022 verkend met de woningcorporatie Oost Flevoland Wonen, (OFW), welke locaties en voorwaarden geschikt zijn voor flexwoningen. In het kader hiervan heeft het college in het vierde kwartaal van 2022 een subsidie aangevraagd en verkregen, à raison van 1,44 miljoen euro, om 120 flexwoningen te realiseren. Een gedeelte van deze subsidie wordt ingezet om 61 woningen aan het Gangboord in Dronten te verwezenlijken. Deze woningen worden door OFW hier gerealiseerd voor een periode van tien jaar. Deze woningen worden voor 70% toegewezen aan lokale spoedzoekers en voor 30% aan statushouders en ontheemden. Door het toevoegen van deze woningen aan het totale aanbod van OFW zal de druk op de Drontense woningmarkt verlicht worden. Allen zullen verhuurd worden in de sociale categorie.

Het college heeft hiertoe een samenwerkingsovereenkomst met OFW gesloten. Naar verwachting zullen de eerste woningen er in het derde kwartaal van 2024 staan en einde 2024 alle woningen bewoond zijn.

Bijlage(n):

Over de invulling en locaties van de overige woningen, binnen het cohort van 120 flexwoningen, wordt nog nader overlegt met OFW.
Later in dit jaar zal de volledige invulling van de motie aan uw raad worden aangeboden.

Inhoudelijke boodschap

Aanleiding:

De raad heeft in de motie Flexwonen voor spoedzoekers van 16 september 2021 aan het college gevraagd om:

1. Voortvarend en met grote urgentie aan de slag te gaan met de uitwerking van een projectbeschrijving en begroting voor Flexwonen teneinde een aanvraag in te kunnen dienen voor de beschreven Regeling specifieke uitkering voor huisvesting aandachtsgroepen 2021 (Rijkssubsidie ministerie BZK);
2. Breed te zoeken naar locaties die geschikt zijn voor een Flexwonen project in de gemeente, niet alleen naar locaties met bestemming wonen maar ook naar locaties op of in de nabijheid van bedrijventerreinen, gezien genoemde voorwaarden van draagvlak, financiële haalbaarheid en bereikbaarheid voorzieningen;
3. Flexwonen niet alleen mogelijk te maken voor statushouders, maar ook open te stellen voor andere spoedzoekers, zoals andere kwetsbare inwoners met urgentie, voor starters en voor studenten,

Hieronder wordt geschetst hoe het college hier invulling aan heeft gegeven en met welk resultaat.

Verleende subsidie:

In het laatste kwartaal van 2022, heeft het college, in samenspraak met OFW, een aanvraag ingediend voor de subsidieregeling 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen'. Dit is toegekend in december van dit jaar. De aanvraag was voor 120 flexwoningen met als totaal een subsidiebijdrage van 1,44 miljoen.

Samenwerkingsovereenkomst:

Het college heeft gewerkt aan het tot stand brengen van een samenwerkingsovereenkomst met OFW. Flexwonen is een nieuw concept voor corporaties. Dit betekent dat in deze samenwerkingsovereenkomst is gezocht naar het mitigeren van risico's bij beide partijen en naar het optimaal inzetten van de beschikbare middelen. Uiteindelijk heeft dit proces geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst die gedeeltelijk invulling geeft aan de verleende subsidie, de eerste circa 60 woningen. De gemeente en OFW zijn nog in overleg over de invulling van de overige circa 60 woningen.

Project Gangboord:

De gemeente heeft, in samenspraak met OFW, locaties onderzocht die mogelijk een tijdelijke invulling kunnen krijgen. Hierbij is gekeken naar, naast stedenbouwkundige inpassing, ook de beheersbaarheid van de locatie gedurende de exploitatie van deze woningen.

Deze locatie is een zichtlocatie in het centrum. Dit betekent dat aan de uitstraling van de woningen hogere eisen gesteld worden dan bij niet zichtlocaties, dit ondanks dat het een tijdelijke invulling betreft. De woningen zelf voldoen aan nieuwbouweisen, permanente bouw. Dit betekent dat ze verplaatst kunnen worden naar een andere locatie, na de eerste periode van tien jaar. De bedoeling is om dit dan een permanente locatie te laten zijn, zodat de woningen behouden blijven voor de Drontense woningmarkt.



Aan deze randvoorwaarde voldeden de flexwoningen van het Rijksvastgoedbedrijf niet. De woningen zijn bekeken door OFW in samenspraak met de gemeente en zijn om deze reden niet geschikt geacht voor de locatie Gangboord.

Vele leveranciers van flexwoningen zitten aan hun maximale productiecapaciteit om aan de vraag te voldoen. Gelet op de gestelde randvoorwaarden is een selectie gemaakt voor een leverancier. Deze leverancier heeft zogenaamde productie slots (realisatie van de woningen) gereserveerd voor OFW, zodat de laatste woning in oktober 2024 geleverd kan worden.

Doelgroepen:

Het project Gangboord is primair bedoeld voor Drontenaren die al geruime tijd een woning zoeken. Deze zogenaamde spoedzoekers (woningzoekende met lange zoekduur) komen om verscheidende redenen niet aan een reguliere sociale huurwoning. Te denken hierbij valt aan scheidingen, jongeren onder de 23 of mensen die naar Dronten komen om een maatschappelijke functie te vervullen. Ruim de helft van het aantal te realiseren woningen zal naar deze doelgroep gaan. Hiernaast zal er ruimte zijn voor statushouders/ontheemden. Deze doelgroep heeft voorrang op de reguliere sociale huurmarkt, het huisvesten van deze groep heeft dus een direct positief gevolg voor de overige Drontenaren op de wachtlijst van OFW. Er zijn ook een beperkt aantal plekken voor maatschappelijke opvang.

Participatie:

Er is in een vroegtijdig stadium gesproken met het Almere college en de Moskee. Het project heeft impact voor beide organisaties en daarom zijn ze vroeg betrokken bij dit proces. Beide zijn positief over de ontwikkeling en begrijpen de maatschappelijke noodzaak voor het neerzetten van deze tijdelijke woningen.-

Als initiatiefnemer, neemt OFW het participatietraject over. De gemeente zal uiteraard nauw betrokken blijven bij dit proces.

Hierbij houden we rekening met de vakantieperiode. Om zoveel mogelijk mensen de kans te geven om bij deze inloopbijeenkomst aanwezig te zijn, zal deze na de vakantieperiode, begin september, georganiseerd worden. Omwonenden, in een ruimte cirkel, ontvangen hiervoor voor het zomerreces een uitnodiging.

Voor de zomer gaat OFW, tezamen met de gemeente, met direct omwonende in gesprek. Dit zullen één-op-één gesprekken zijn.

Plangebied:

Het plangebied is hieronder aangegeven. Dit project is aanleiding om ook de doorstroming van fietsverkeer te versimpelen en de veiligheid te verbeteren. De ontsluiting van het gebied zal gerealiseerd worden via een nieuwe afslag aan de Educalaan





Binnen dit gebied zullen twee tijdelijke gebouwen verreizen van vier lagen, met in totaal 61 appartementen. Gekozen is om in de uitstraling niet deze tijdelijkheid te kunnen aflezen.



De hierboven staande artist impressie geeft een beeld hoe het project eruit komt te zien. In de uitwerking hiervan zal het gebied zelf worden vormgegeven en zullen de twee gebouwen mogelijk nog verschuiven. Het is de ambitie om de bouwmassa's te plaatsen in een groene setting die aansluit op de bestaande groenstructuren, o.a. de robuuste groenstrook langs De West.

Groene long – ecologische verbinding:

De groene omgeving maakt het ook mogelijk dat de vergroeningsambities van het centrumgebied (creëren 'groene long' tussen de 2 bouwmassa's) kunnen worden uitgevoerd binnen de duur van dit flexwonen project.

Dit project vormt hiermee een wezenlijke schakel om het centrum met groene longen te verbinden met de ecologische landschap structuurvisie i.o. Zoals beschreven in het Beleid biodiversiteit, dat door uw raad in 2022 is vastgesteld. Ook wordt hier uitvoering gegeven aan 'natuur inclusief werken is de norm', zoals is vastgesteld door uw raad.



Ruimtelijke procedure:

Om het project aan het Gangboord ruimtelijk mogelijk te maken is het college voornemens om de “kruimelgevallenregeling”, zoals opgenomen in artikel 4, bijlage II van het Bor, toe te passen. Dit betekent dat het college een ontheffing geeft op de vigerende bestemming (maatschappelijk) voor een periode van tien jaar.

Beoogde invulling motie december 2022, ‘Motie snel en flexibel aanbod woningen’

In het kader van de beoogde invulling van de motie Flexwonen voor spoedzoekers is tevens een eerste invulling gegeven aan deze motie. Een flexwoonconcept kan immers bijdrage aan het oplossen van het tekort aan woningen in Dronten. Aspecten die hier meespelen zijn:

- Deregulering;
- Snelle bouwmethoden en de voorwaarden daarvoor;
- Betaalbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Geschikte locaties.

Zoals hierboven geschetst, hebben al deze aspecten binnen het project Gangboord een concrete invulling gekregen. Voor de overige projecten zal op dezelfde wijze gezocht worden naar een optimale verhouding tussen deze aspecten.

Financiële consequenties

Naar verwachting zal de verkregen subsidie de benodigde investeringen dekken. Het project flexwonen aan het Gangboord, zal niet gerealiseerd worden op gronden die onderdeel zijn van een lopende grondexploitatie.

Dit project kent voor Oost Flevoland Woondiensten een onrendabele investering, ondanks dat de gemeente geen grondkosten rekent voor het gebruik van de grond. Doordat de woningen verplaatsbaar zijn, zijn de realisatiekosten per vierkante meter hoger dan bij permanente bouw.

Vervolg

Het college zal de raad later dit jaar nader informeren over de verdere uitvoering van de motie. Dit gebeurt door het opstellen van een raadsinformatiebrief of door het aanleveren van een raadsvoorstel.

In de verdere uitwerking richting de uitvoering van de motie, de invulling van de overige circa 60 woningen, zullen de selectie van aan te wijzen locaties (en de beoogde planperiode hierna), en de betrokkenheid van inwoners, belangrijke onderdelen zijn.

Wij gaan ervan uit u op dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.



De Secretaris,
J.D. Pruim



De Burgemeester,
drs. J.P. Gebben



Versie 19 juni 2023
Djumanummer: 423628

**SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
t.b.v. de ontwikkeling en realisatie van Flexwoningen
te Dronten**

tussen

de Gemeente Dronten



en

Stichting Oost Flevoland Woondiensten (OFW)



Hoofdstukindeling

Artikel 1	Definities
Artikel 2	Doel en strekking van de overeenkomst
Artikel 3	Overlegstructuur / Projectteam
Artikel 4	Verplichtingen van de Gemeente
Artikel 5	Verplichtingen van de OFW
Artikel 6	Gebruik van het Perceel / de Percelen
Artikel 7	Verwijderen / herplaatsen van de Flexwoningen
Artikel 8	Uitgangspunten bij het Project / Planning
Artikel 9	Planologische procedures / aanvraag Omgevingsvergunning(en)
Artikel 10	Bouw- en Woonrijp maken van een Perceel / de Percelen van de Projectlocatie
Artikel 11	Planschade
Artikel 12	Ingebrekestelling, verzuim en boete
Artikel 13	Looptijd overeenkomst en (tussentijdse) beëindiging
Artikel 14	Geschillenregeling
Artikel 15	Didam bepaling / vrijwaringsclausule
Artikel 16	Slotbepalingen

DE ONDERGETEKENDEN:

A De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Dronten, zetelende te Dronten aan de Rede 1, (8251 ER), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32165460, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder, de heer P. van Bergen, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 04/07/2023, met zaaknummer 393739 / documentnummer 393741, hierna te noemen "**Gemeente**",

en

B. De stichting OOST FLEVOLAND WOONDIENSTEN, statutair gevestigd te Dronten en kantoorhoudende aan De Noord 47 te (8251 GM) Dronten, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 39024884, ten deze vertegenwoordigd door de heer Coenradus Ignatius Patrick Pouw, directeur-bestuurder; hierna te noemen: "**OFW**"

De Gemeente en OFW hierna ieder afzonderlijk ook aan te duiden als "**Partij**" en gezamenlijk als "**Partijen**".

Overwegende dat:

- a. Partijen overleg hebben gevoerd over de bouw en de verhuur van de ontwikkeling, realisatie en beheer van Flexwoningen te Dronten door OFW, waarbij door Partijen zal worden voldaan aan de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen, d.d. 16 december 2022.
- b. Het doel van flexwonen is om te voorzien in tijdelijke woonruimte voor statushouders, ontheemden, spoedzoekers en om te voorzien in extra woonruimte voor reguliere woningzoekenden, zodat de zoekduur afneemt. Gemeente en OFW hiervoor de locatie Gangboord / Educalaan in beeld hebben voor circa 60 flexwoningen, waarbij voor eerste verhuur dan ook de volgende voorlopige indeling wordt gehanteerd:

Doelgroep			Aantal wng	Percentage
Statushouders / Ontheemden			20	32%
Uitstroom begeleid wonen/			9	15%

Versie 19 juni 2023

Djumanummer: 423628

maatschappelijke opvang		
Spoedzoekers/woningzoekenden met lange zoekduur	32	53%
Totaal	61	100%

Afhankelijk van de ontwikkeling van de vraag en de zoekduur kan in afstemming tussen beide Partijen, als onderdeel van de prestatieafspraken, de verdeling (na eerste verhuur) worden aangepast. Hierbij opmerkend dat ten behoeve van de leefbaarheid Partijen streven naar een goede balans tussen ‘*drag*ers’, bewoners die een bijdrage (kunnen) leveren, en ‘*vr*agers’ bewoners die ondersteuning of aandacht nodig hebben. Over de invulling van eventuele extra Flexwoningen worden in lijn met deze verdeling en in overeenstemming met de locatie nog nadere afspraken gemaakt.

- c. Partijen daarbij zijn overeengekomen dat de Gemeente in Dronten één door de Gemeente te bepalen locatie beschikbaar zal stellen waarop door of in opdracht van OFW circa 60 Flexwoningen kunnen worden gebouwd en waarbij OFW zal optreden als verhuurder van de Flexwoningen, waarbij de Gemeente opteert voor de locatie aan de Gangboord / Educalaan te Dronten;
- d. Partijen overleg hebben gevoerd over de mogelijkheid dat in een later stadium, door de Gemeente nog aanvullende locaties beschikbaar zullen worden gesteld voor eventuele realisatie van circa 60 extra Flexwoningen, waarvoor Partijen een nieuwe samenwerkingsovereenkomst zullen sluiten en aanvullende afspraken zullen maken;
- e. Partijen zijn overeengekomen dat zij gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het op correcte wijze voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen, als bedoeld onder overweging a;
- f. Partijen over de ontwikkeling, bouw en verhuur van de Flexwoningen genoemd onder overweging sub a. van deze overeenkomst, overeenstemming hebben bereikt en hun afspraken in deze samenwerkingsovereenkomst wensen vast te leggen;
- g. De taken en rollen van Partijen in deze overeenkomst nader zijn uitgewerkt, waarbij de gemeente de verantwoordelijkheid draagt voor het bouw- en woonrijp maken van het Percelen / de Percelen waar de woningen zullen worden gebouwd en OFW de rol van een ontwikkelaar op zich zal nemen;
- h. De Raad van Commissarissen van OFW haar goedkeuring heeft verleend aan deze overeenkomst inclusief bijlagen;
- i. Het College van Burgemeester & Wethouders en de gemeenteraad van Dronten (voor zover

Versie 19 juni 2023

Djumanummer: 423628

noodzakelijk) zijn goedkeuring heeft verleend aan deze overeenkomst inclusief bijlagen;

- j. Deze samenwerkingsovereenkomst alleen betrekking heeft op de onder overweging sub b. beoogde locatie en dat Partijen voor andere locaties een nieuwe samenwerkings-overeenkomst zullen sluiten.

Komen als volgt overeen;

Artikel 1. Definities

Bouwrijp:

De toestand van het Perceel/de Percelen waarop deze geschikt is om bebouwd te worden met Flexwoningen en waarvoor de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- a. Het milieutechnisch verantwoord slopen van eventueel aanwezige bebouwing;
- b. het verwijderen van hekwerken bomen, bosschages, stobben, oude nutsleidingen en funderingen;
- c. Het aanbrengen van de voorzieningen van openbaar nut (riolering en openbare wegen) in het plangebied, alsmede kabels en leidingen voor water, elektra en glasvezel tot aan de erfgrans van het Perceel;
- d. Het bouwterrein is ontsloten op hoofdinfrastructuur;
- e. De grond milieutechnisch geschikt is voor de beoogde bebouwing (bodem en water).

Flexwoningen:

Woningen die voldoen aan de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen en bestemd zijn om te worden geëxploiteerd voor een periode van 10 jaar op de onder sub b. en c. van de overwegingen bedoeld locatie(s), welke periode ingaat 2 maanden nadat de woningen daadwerkelijk geschikt zijn om te worden bewoond. Aan het einde van de in deze definitie genoemde periode, zullen de Flexwoningen op kosten van OFW worden verplaatst.

Inrichtingsplan:

Een door de Gemeente op te stellen plan, waarbij de indeling en inrichting van het Perceel / Projectlocatie is aangegeven met onder meer de locaties waar de Flexwoningen worden gerealiseerd, parkeren, openbaar groen en de ontsluiting van het perceel.

Percelen:

De percelen grond waarop de Flexwoningen zullen worden gerealiseerd.

Planologische maatregel:

Het opstellen van een (nieuw) Bestemmingsplan of Wijzigingsplan voor de Projectlocatie(s), dan wel het toepassen van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wabo (de kruimelgevallenregeling), als bedoeld in artikel 4, bijlage II van het Bor.

Project:

Het realiseren van Flexwoningen in Dronten zoals genoemd onder overweging sub a. t/m c., inclusief bijbehorende infrastructuur, parkeerplaatsen, terreininrichting, etc. op (nader overeen te komen) Projectlocatie in Dronten, waarbij Partijen opteren voor een locatie aan de Gangboord / Educalaan.

Projectlocatie:

De locatie waar het Project wordt gerealiseerd. De Projectlocatie is weergegeven op een tekening die als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht (**bijlage 1**).

Overeenkomst:

Deze samenwerkingsovereenkomst.

Spoedzoeker:

Dit zijn woningzoekenden die per direct op zoek zijn naar onderdak ten gevolge van de volgende omstandigheden (omstandigheden niet limitatief opgesomd): echtscheiding, personen die uit hun woning gezet zijn, personen die uit de GGZ naar de samenleving terugkeren, jongeren die zelfstandig willen wonen ten gevolge van een moeilijke gezinssituaties, personen van buiten de gemeente Dronten die willen werken in de publieke sector in Dronten, zoals leraren, verpleegkundigen, brandweer- en politiemedewerkers.

Woonrijp:

De realisatie van openbare voorzieningen op het Perceel, waaronder:

- a. De definitieve bestrating;
- b. Het aanleggen van trottoirs;
- c. Het aanleggen van groenvoorzieningen;
- d. Het aanbrengen van openbare verlichting;
- e. Het aanleggen van parkeervoorzieningen c.q. parkeerplaatsen.

Artikel 2. Doel en strekking van de Overeenkomst

1. Partijen stellen zich tot doel in gezamenlijk overleg en met behoud van ieders verantwoordelijkheid te komen tot:
 - a. Het maken van afspraken over het beschikbaar stellen van een of meerdere Percelen door de Gemeente aan OFW, dit ten behoeve van de realisatie en exploitatie door OFW van Flexwoningen op deze gronden;
 - b. Het doorlopen van de noodzakelijke planologische procedures;
 - c. De verhuur van de Flexwoningen door de OFW voor een in deze Overeenkomst opgenomen periode;
 - d. De bekostiging van de bouw en realisatie van de Flexwoningen;

2. De strekking van deze overeenkomst is dat de Gemeente en de OFW zich jegens elkaar verbinden om conform het bepaalde in deze Overeenkomst samen te werken bij de ontwikkeling, bouw en verhuur van de Flexwoningen, en dat Partijen al datgene dat binnen hun mogelijkheden ligt zullen doen om die ontwikkeling en realisatie mogelijk te maken.

Artikel 3. Overlegstructuur / Projectteam

1. Met ingang van de datum van inwerkingtreding van deze Overeenkomst, zullen Partijen een projectteam oprichten, waarin vertegenwoordigers van de Gemeente en de OFW zitting zullen hebben. Het projectteam vergadert zo vaak als Partijen dat nodig achten. De Gemeente zal als contactpersoon aanwijzen de projectleider gebiedsontwikkeling; De OFW zal als contactpersoon aanwijzen de manager vastgoed.

Het is Partijen toegestaan de vertegenwoordigers om hun moverende redenen te vervangen. Indien Partijen hiertoe overgaan, zullen Partijen elkaar hiervan onverwijld in kennis stellen.

2. Elke Partij is bevoegd om (tussentijds) een overleg te organiseren indien dat een overleg uit het oogpunt van deze Partij noodzakelijk is, bijvoorbeeld om klemmende of spoedeisende redenen.
3. Partijen regelen onderling wie verantwoordelijk is voor de verslaglegging van het overleg. De door Partijen op het overleg gemaakt afspraken zullen daarbij schriftelijk worden vastgelegd.

Artikel 4. Verplichtingen van de Gemeente

1. De Gemeente zal zich inspannen om ambtshalve de Planologische maatregel c.q. maatregelen voor te bereiden en zo spoedig mogelijk in procedure te brengen, om zo de status te krijgen van vigerend ruimtelijk plan, zulks onverminderd hetgeen overigens in deze Overeenkomst is verklaard.
2. Mede gelet op het bepaalde in dit artikel, behoudt het college dan wel de Gemeenteraad bij nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de ruimtelijke ordenings-, woningwet- en milieubeheerprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van het college dan wel de Gemeenteraad er geen sprake van een toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid vereist, dat het college dan wel de Gemeenteraad publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van het Project.

3. Tijdens de planvorming kan door het college dan wel de Gemeenteraad wijziging worden gevraagd van tussen Partijen goedgekeurde ontwerpplannen (bijvoorbeeld een inrichtingsplan), resultaten en/of het tijdschema, ingeval er belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden die de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen, resultaten en/of tijdschema, niet of niet tijdig mogelijk maken. OFW zal haar medewerking aan deze wijzigingen niet op onredelijke gronden onthouden. Onder “belemmeringen van publiekrechtelijke aard” worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake. In geval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.
4. Nadat het college van B & W de Planologische maatregel c.q. maatregelen heeft goedgekeurd, zal / zullen deze – indien noodzakelijk – ter goedkeuring en vaststelling aan de Gemeenteraad worden aangeboden. Nadat de Planologische maatregel c.q. maatregelen zijn goedgekeurd, zullen deze door de Gemeente in procedure worden gebracht.
5. Met betrekking tot de voorbereiding en realisatie van het project, zullen door de Gemeente de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:
 - a. Het opstellen van een Inrichtingsplan;
 - b. Het Bouwrijp en Woonrijp maken van de projectlocatie;
 - c. Het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van het Project, waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernota 2016. In onderling overleg kan van deze parkeernota worden afgeweken;
 - d. Het aanleggen van nutsvoorzieningen tot aan de het Perceel / de Percelen. OFW is verantwoordelijk voor het aansluiten van de Flexwoningen op de nutsvoorzieningen.
 - e. Het aanleggen en onderhouden van de groenvoorzieningen, bestrating, trottoirs en openbare verlichting op en rondom het Perceel / de Percelen;
 - f. Het plaatsen of zorgdragen voor een afvalinzamelvoorziening voor de Flexwoningen, nabij de Flexwoningen.

Artikel 5. Verplichtingen van de OFW

1. Om het Project te realiseren zal OFW voor eigen rekening en risico de volgende werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanschaffen van de benodigde Flexwoningen met de hierbij behorende bijgebouwen, waaronder een berging / fietsenstalling;
 - b. het opstellen van een Planologische maatregel, inclusief de hierbij behorende ruimtelijke onderbouwing, welke door Gemeente in procedure kan worden gebracht;

- c. het uitvoeren van akoestisch onderzoek, waaruit blijkt dat woningbouw op het Perceel / de Percelen tot de mogelijkheden hoort;
 - d. het uitvoeren van verkeerskundig onderzoek;
 - e. het uitvoeren van onderzoek naar flora en fauna voor zover noodzakelijk;
 - f. het aansluiten van de Flexwoningen op de nutsvoorzieningen
2. OFW en gemeente zullen zorgdragen voor een proces waarbij omwonenden en andere betrokken burgers bij de planvorming van het Project worden betrokken. OFW neemt het initiatief tot de organisatie van een informatiebijeenkomst.
3. OFW zorgt, in overleg en samenspraak met de Gemeente, voor alle werkzaamheden welke noodzakelijk zijn om een Planologische maatregel in procedure te kunnen brengen. Dit is inclusief alle benodigde onderzoeken. Welke onderzoeken noodzakelijk zijn, is thans nog niet bekend.

Artikel 6. Gebruik van het Perceel / de Percelen.

1. De Gemeente zal het Perceel / de Percelen om niet aan OFW in bruikleen geven voor een nader overeen te komen periode. Deze periode zal aansluiten bij de exploitatieperiode van de Flexwoningen. Bij het aangaan van deze Overeenkomst gaan Partijen uit van een exploitatieperiode van 10 jaar. Indien na inwerkingtreding van de Omgevingswet, het planologisch mogelijk is deze termijn te verruimen, zullen Partijen onderzoeken of een verlenging van deze termijn mogelijk is indien de OFW bij de Gemeente daartoe een verzoek indient. Voor het gebruik van het Perceel zal tussen Partijen een bruikleenovereenkomst worden gesloten. Deze bruikleenovereenkomst zal door de Gemeente worden opgesteld.
2. Nadat de exploitatieperiode als bedoeld in lid 1 van dit artikel is verstreken, zal OFW, indien de Gemeente voldoet aan haar verplichting zoals bepaald in artikel 7 lid 1, binnen een termijn van 4 maanden het Perceel / de Percelen voor eigen rekening en risico ontruimen en leeg en ontruimd aan de Gemeente ter hand stellen.
3. Partijen komen overeen dat er ten behoeve van het plaatsen van Flexwoningen op het Perceel / de Percelen, tussen Partijen een recht van opstal zal worden gevestigd. Een conceptakte voor het vestigen van een recht van opstal is bijgevoegd (**bijlage 2**). In de conceptakte zijn de voorwaarden voor het vestigen van een recht van opstal opgenomen. Partijen hebben over de inhoud van de conceptakte overeenstemming bereikt. Voor zover noodzakelijk, maken de voorwaarden in de conceptakte integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

4. Op het vestigen van het recht van opstal zijn geen aanvullende algemene voorwaarden van toepassing van de Gemeente Dronten.
5. Partijen komen overeen dat OFW gerechtigd is om zelfstandige en onzelfstandige woonruimten te realiseren.

Artikel 7. Verwijderen / herplaatsen Flexwoningen.

1. Twee jaar voor het aflopen van de periode als bedoeld in lid 1 van artikel 6, zullen Partijen overleg voeren over het beschikbaar stellen van één of meerdere permanente vervangende locatie(s) aan OFW waarop de Flexwoningen als bedoeld in deze Overeenkomst, door OFW kunnen worden geëxploiteerd. De Gemeente garandeert dat uiterlijk 2 jaar voor het aflopen van overeengekomen exploitatieperiode, een permanente vervangende locatie voor OFW beschikbaar is, waarop wederom ca 60 Flexwoningen kunnen worden geëxploiteerd, in de vorm zoals die op de eerste locatie zijn gerealiseerd (2 gebouwen van circa 30 woningen, vier lagen). OFW heeft het recht om 1 keer een locatie te weigeren. Het beleid van de Gemeente is hierin leidend.
2. De kosten voor het verplaatsen van de Flexwoningen naar c.q. op de nog overeen te komen nieuwe locatie(s) voortvloeiende uit het bepaalde in lid 1 van dit artikel, zijn voor rekening van OFW. De gemeente zal, voor zover mogelijk, aan OFW haar medewerking verlenen om de extra kosten voor verplaatsing en grond voor OFW te verminderen, onder andere door het in samenspraak met OFW aanvragen van beschikbare subsidies.
3. Voor het gebruik van de nieuwe, vervangende locatie(s) zullen Partijen een nieuwe overeenkomst opstellen, waarbij Partijen opteren voor een huurovereenkomst dan wel een koopovereenkomst. De (financiële) voorwaarden van de Gemeente die bij de herplaatsing naar de nieuwe locatie tussen Partijen van toepassing zullen zijn, zijn bij het aangaan van deze Overeenkomst nog niet bekend, maar zullen aansluiten bij het alsdan geldende gemeentelijk beleid voor sociale huur-/ koopwoningen.

Artikel 8. Uitgangspunten bij het Project / Planning

1. Bij de realisatie van het Project en de exploitatie van de Flexwoningen nemen Partijen, onverminderd het bepaalde in deze Overeenkomst, de onderstaande uitgangspunten in acht:
 - a. Elke partij draagt zijn eigen interne kosten, tenzij Partijen een andere regeling overeenkomen dan wel hierover specifieke afspraken worden gemaakt;
 - b. Elke partij draagt zijn eigen kosten voor de relevante onderzoeken;
 - c. De door OFW aan huurders in rekening te brengen huurprijs voor de Flexwoningen, voldoet aan de voorwaarden zoals deze is gesteld in de Stimuleringsregeling flex- en

- transformatiewoningen. De woonruimten hebben derhalve een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- d. Partijen conformeren zich aan de subsidievoorwaarden behorende bij de Stimuleringsregeling Flex- en transformatiewoningen, zoals door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties bij beschikking van 16 december 2022 / kenmerk: 2022 – 0000052987, aan de Gemeente kenbaar zijn gemaakt;
- e. Blijkens de beschikking als bedoeld onder sub d. van dit artikel, kan de gemeente aanspraak maken op een subsidiebedrag van maximaal € G inclusief btw, per Flexwoning. Indien na het inzetten van deze subsidie door de Gemeente, dit voor het afdekken / bekostigen van (ambtelijke) kosten, gemeentelijke projectkosten in ruime zin des woord, alsmede de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de Projectlocatie en de aansluiting daarvan op het aanpalende openbaar gebied, nog subsidie overblijft, zal het overblijvende subsidiebedrag zoveel mogelijk aan OFW ter beschikking worden gesteld, mits dit in overeenstemming is met de subsidievoorwaarden. OFW verklaart hieraan haar medewerking te verlenen.
2. Partijen zullen gezamenlijk een planning opstellen met daarop aangegeven de fasering en uitvoering voor de realisatie van het (gehele) Project. Partijen zullen bij de voorbereiding en realisatie van het Project deze planning in acht nemen en zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de nakoming daarvan. OFW neemt hiertoe het initiatief.
3. De Gemeente heeft een aanvraag voor een subsidie ingediend bij de Rijksdienst voor ondernemend Nederland, krachtens de regeling “Meerjarige regeling voor specifieke voor huisvesting aandachtsgroepen” (RHA2023), ten bedrage van € G. Deze aanvraag is door Partijen gezamenlijk opgesteld, waarbij OFW de financiële onderbouwing voor de aanvraag heeft aangeleverd. Een kopie van het aanvraagformulier is bijgevoegd (**bijlage 3**).
4. De Gemeente verklaart jegens OFW dat wanneer de aanvraag om subsidie als bedoeld in lid 3 wordt afgewezen, de Gemeente jegens OFW garant staat voor betalen aan OFW van een bedrag van maximaal € G mits OFW voldoet aan het bepaalde in de subsidievoorwaarden voor de RHA regeling en mits deze garantie c.q. garantstelling door de Gemeente verenigbaar is met (Europese) regels inzake het verstrekken van (indirecte) steun aan ondernemingen overeenkomstig het bepaalde in artikel 107 t/m 109 van het verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, dan wel niet kwalificeert als het verlenen van onrechtmatige staatssteun. OFW is er mee bekend dat het gestelde in artikel 13, lid 2, sub c. hier tevens van toepassing is, dit vanwege het budgetrecht van de Gemeenteraad.

Artikel 9. Planologisch procedures / aanvraag Omgevingsvergunning(en).

1. Tijdens de looptijd van deze Overeenkomst kunnen belemmeringen van publiekrechtelijke aard ontstaan. Onder 'belemmeringen van publiekrechtelijke aard' worden onder meer verstaan:
 - a. de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van bouwplannen en/of realisatie van het Project;
 - b. de gevolgen van, of vertraging door of in de beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake.
2. Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassingen voor zover dit mogelijk/acceptabel is voor OFW of het aanpassen van gesloten overeenkomsten.
5. OFW zal bij de Gemeente een verzoek indienen tot het nemen van een Planologische maatregel. Uiterlijk binnen een termijn van 3 maanden nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden, zal OFW voor eigen rekening en risico één of meerdere formele aanvragen om een omgevingsvergunning indienen voor de realisatie van Flexwoningen op een Perceel / de Percelen als opgenomen bij het Project. Partijen komen overeen dat OFW eerst een informele aanvraag indient welke door de Gemeente zal worden beoordeeld, waarna een formele aanvraag zal worden ingediend door OFW.
6. OFW zal de aanvragen voor de omgevingsvergunning zodanig inrichten dat deze in overeenstemming zijn met de in deze Overeenkomst opgenomen documenten, het door de Gemeente goedgekeurde definitief ontwerp van de te realiseren Flexwoningen en het goedgekeurde Inrichtingsplan.
7. Op het verkrijgen van een omgevingsvergunning is de gemeentelijke legesverordening van toepassing.

Artikel 10. Bouw- en Woonrijp maken van een Perceel / de Percelen van de Projectlocatie.

1. Het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Perceel/de Percelen ten behoeve van het plaatsen van Flexwoningen, zal door c.q. in opdracht van de Gemeente worden uitgevoerd, dit op kosten van de Gemeente.

2. OFW zal gedurende de bouwfase van de Flexwoningen, het Perceel/de Percelen, voor eigen rekening behoorlijk af te (doen) scheiden en afgescheiden te (doen) houden van de rond het Perceel gelegen gronden, dit ten genoegen van de Gemeente.
3. Het Perceel/ de Percelen, zullen zonder toestemming van de Gemeente niet als opslagterrein door OFW worden gebruikt, behoudens wat betreft de materialen welke voor de bouw van het in deze Overeenkomst bedoeld vastgoed nodig zijn.
4. Partijen zullen in onderling overleg de route voor het bouwverkeer vaststellen.

Artikel 11. Planschade

1. Indien het vaststellen van de noodzakelijke Planologische maatregel c.q. maatregelen voor realisatie van het Project leidt tot planschade bij omwonenden, dan berust het planschaderisico bij de Gemeente.

Artikel 12. Ingebrekestelling, verzuim en boete

1. Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als deze, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst. Eveneens is een Partij in verzuim indien een ingebrekestelling achterwege kan blijven op grond van het bepaalde in de artikelen 6:81 tot en met 6:84 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Een ingebrekestelling geschiedt schriftelijk, waarbij de Partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst, een termijn van veertien dagen wordt gesteld voor zuivering van de tekortkoming.
3. Wanneer een Partij overeenkomstig het bepaalde in lid 1 in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden. Voorts is de wederpartij gerechtigd nakoming te vorderen van de nalatige Partij, dit onverminderd het recht om deze Overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.
4. Wanneer een Partij overeenkomstig het bepaalde in lid 1 in verzuim is, is deze na afloop van voormelde termijn van veertien dagen voor elke nadien ingegane dag of dagdeel, tot aan de dag van nakoming aan de andere Partij een opeisbare boete verschuldigd van € 500,00 onverminderd het recht van de andere Partij om haar schade op de nalatige partij te verhalen. De in dit lid opgenomen boeteregeling geldt niet in geval in deze Overeenkomst uitdrukkelijk een afwijkende boeteregeling is opgenomen.
5. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op de eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

Artikel 13. Looptijd overeenkomst en (tussentijdse) beëindiging

1. Deze Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen en eindigt zodra Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst hebben voldaan of gezamenlijk een beëindigingsovereenkomst sluiten, behoudens het gestelde in dit artikel.
2. Elke Partij is gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, eenzijdig te ontbinden, wanneer een Partij:
 - a. in staat van faillissement geraakt;
 - b. surseance van betaling aanvraagt;
 - c. de Gemeenteraad van de gemeente Dronten niet instemt met het verstrekken van het benodigde krediet ten behoeve van de realisatie van het Project;
 - d. de Raad van Commissarissen van OFW geen goedkeuring verleent aan het besluit inzake de uitvoering en het daarvoor beschikbaar gestelde projectbudget;Indien deze Overeenkomst (tussentijds) wordt beëindigd op grond van het bepaalde in dit lid, zullen de door Partijen gemaakte interne kosten voor rekening blijven van elke Partij.
3. Deze Overeenkomst kan, na een voorafgaande ingebrekestelling en onder het stellen van een redelijke termijn en zonder dat een rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente of OFW tussentijds worden ontbonden, indien de wederpartij een of meer krachtens Overeenkomst opgelegde verplichting(en) binnen de gestelde termijn niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en deze tekortkoming in de nakoming, ontbinding rechtvaardigt.
4. Tussentijdse beëindiging of ontbinding als bedoeld in lid 2 juncto lid 3 van dit artikel, geschiedt door middel van een aangetekende brief.
5. In geval van ontbinding op grond van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze Overeenkomst, is de Partij die de Overeenkomst heeft ontbonden gerechtigd tot het instellen van een vordering tot schadevergoeding.
6. Deze Overeenkomst eindigt voorts van rechtswege zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de noodzakelijke Planologische maatregel c.q. maatregelen niet (kunnen) wordt / worden vastgesteld, respectievelijk definitief niet in werking zal treden.
7. Indien en voor zover deze Overeenkomst niet voorziet in gevallen waarin ontbinding van de Overeenkomst kan worden gevorderd, zijn de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

8. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het op correcte wijze voldoen aan de subsidievoorwaarden opgenomen in de regeling als bedoeld onder overweging sub a. Indien het Rijk de aan de Gemeente toegezegde subsidie voor het realiseren van de Flexwoningen (gedeeltelijk) intrekt, zullen Partijen hierover overleg voeren en trachten voor de alsdan ontstane situatie een (gezamenlijke) oplossing te vinden, die recht doet aan de wederzijdse belangen van beide Partijen. Partijen komen overeen dat de Gemeente richting het Rijk penvoerder is en OFW de Gemeente, indien nodig, zal ondersteunen.
9. Indien in navolging van het bepaalde in lid 8 van dit artikel, ondanks herhaaldelijk en zorgvuldig overleg, geen oplossing wordt bereikt die recht doet aan de wederzijdse belangen van Partijen, is elke Partij gerechtigd deze Overeenkomst te ontbinden met in achtnaam van het bepaalde in dit artikel en zal de schade van Partijen zoveel mogelijk worden verdeeld over Partijen. Het vorenstaande geldt niet indien een Partij toerekenbaar te kort is geschoten in de correcte nakoming van zijn verplichtingen en dit een reden is voor het (gedeeltelijk) intrekken van de subsidie.

Artikel 14. Geschillenregeling

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van deze Overeenkomst, dan wel over de voortgang of uitvoering van deze Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
3. Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn zodra één van de Partijen zulks schriftelijk en bij aangetekend schrijven verklaard. Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen Partijen zullen ontstaan en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter.

Artikel 15. Didam bepaling / vrijwaringsclausule

1. De OFW verklaart bekend te zijn met de inhoud van het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (kenmerk: ECLI:NL:RVS:2021:1778 / Didam-arrest), waarin door de Hoge Raad onder meer is bepaald dat de Gemeente gehouden is bij het beschikbaar stellen van onroerende zaken van de Gemeente aan derden, waaronder begrepen huur of bruikleen met een recht van opstal, gelijke kansen dient te bieden aan potentiële gegadigden om voor het gebruik van deze onroerende zaak in aanmerking te komen, indien te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn die hiervoor in aanmerking willen komen, tenzij bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van

objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het gebruik van de onroerende zaak.

2. De Gemeente stelt dat er in dit geval geen andere gegadigde voor het gebruik van het Perceel/de Percelen in aanmerking komt en de Gemeente derhalve geen mededingingsruimte aan andere potentiële gegadigden hoeft te bieden, waarmee OFW instemt. De Gemeente zal het voornemen tot gebruik van het Perceel / de percelen publiceren in het Gemeenteblad en op de website van de Gemeente en daarbij gemotiveerd waarom OFW naar het oordeel van de Gemeente de enige serieuze gegadigde is om voor het gebruik van het Perceel / de Percelen in aanmerking te komen. Indien binnen de daarvoor geldende termijn door andere potentiële gegadigden bezwaren tegen het gebruik worden ingediend, zal de Gemeente OFW hiervan in kennis stellen en hierover een besluit nemen.
3. De OFW verklaart nadrukkelijk dat wanneer andere potentiële gegadigde(n), ondanks het bepaalde in lid 2 van dit artikel, de Gemeente aansprakelijk stelt / stellen voor het feit dat de Gemeente andere potentiële gegadigde(n) geen mededingingsruimte biedt en/of geen selectieprocedure start voor het gebruik van het Perceel / de Percelen en de Gemeente hiervoor in rechte zal / zullen betrekken en waarbij de Gemeente door een rechter wordt veroordeeld aan potentiële gegadigden gelijke kansen te bieden om voor het gebruik van het Perceel / de Percelen in aanmerking te komen, de OFW de Gemeente niet aansprakelijk zal stellen voor door de OFW mogelijkerwijs te lijden schade, uit welke hoofde dan ook en hoe ook genaamd.
4. Indien de Gemeente door een rechter wordt veroordeeld alsnog aan potentiële gegadigden mededingingsruimte te bieden om voor het gebruik van het Perceel / de Percelen in aanmerking te komen, zullen Partijen hierover in overleg treden en trachten in der minne een oplossing te vinden.

Artikel 16. Slotbepalingen

1. Nietigheid of onverbindendheid van artikelen

Indien een of meerdere artikelen van deze Overeenkomst nietig of anderszins niet verbindend mocht(en) zijn, dan tast dat de overige artikelen van deze Overeenkomst niet aan. Partijen zullen in dat geval ter vervanging (een) nieuwe bepaling(en) vaststellen, waarmee zoveel als rechtens mogelijk is aan de bedoeling van de oorspronkelijke Overeenkomst wordt voldaan.

2. Overdracht contractpositie

Het is OFW niet toegestaan om rechten en plichten uit deze Overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming

van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Dronten, die deze toestemming slechts op redelijke gronden kan onthouden. Besluitvorming over het voorgaande dient binnen twee maanden door de Gemeente te geschieden. De Gemeente is gerechtigd aan haar toestemming (financiële) voorwaarden te verbinden.

3. Onvoorziene omstandigheden

Indien de onverkorte uitvoering van de onderhavige Overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende onvoorziene omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zoveel mogelijk met inachtneming van de doelstellingen van onderhavige Overeenkomst zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing.

4. Strijdigheid overeenkomst en bijlagen

De bijlagen maken onderdeel uit van deze Overeenkomst. In geval van strijdigheden tussen de bijlagen en de inhoud van deze Overeenkomst, prevaleert het in deze Overeenkomst bepaalde.

5. De considerans maakt onderdeel uit van deze Overeenkomst.

6. Deze Overeenkomst kan enkel middels schriftelijke vastlegging worden aangevuld c.q. gewijzigd.

7. 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 of krachtens wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Aldus opgemaakt te Dronten, d.d. 05 / 07 / 2023

OFW

de Gemeente

C. I. P. Pouw

P. van Bergen



handtekening

handtekening

Versie 19 juni 2023
Djumanummer: 423628

Bijlagen:

Bijlage 1: tekening van de beoogde locatie met stedenbouwkundige opzet;

Bijlage 2: concept overeenkomst vestiging recht van opstal;

Bijlage 3: aanvraag Meerjarige regeling voor specifieke voor huisvesting aandachtsgroepen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

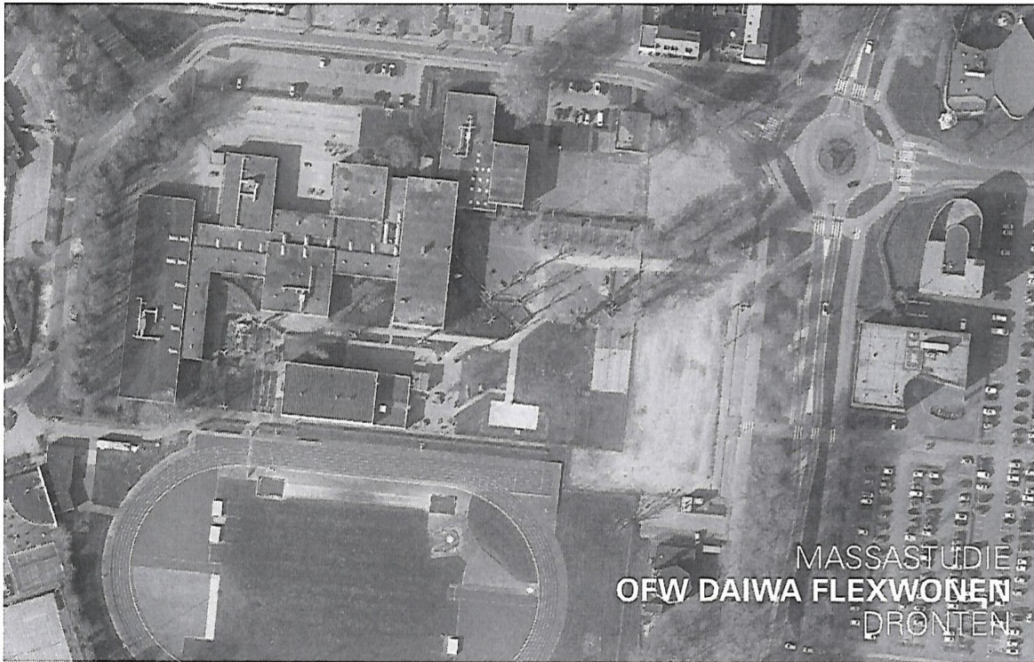
Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

MASSASTUDIE
OFW DAIWA FLEXWONEN
DRONTEN

SITUATIE | DRONTEN



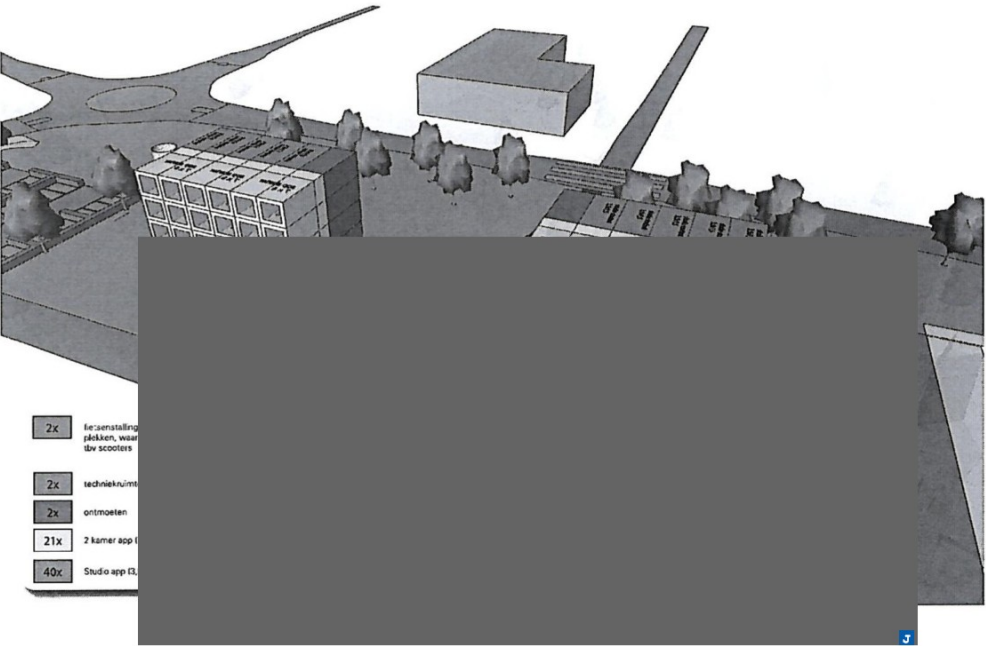
SITUATIE | DRONTEN

6022
FLEXWONEN OPW DARNIA DRONTEN
27-02-2023



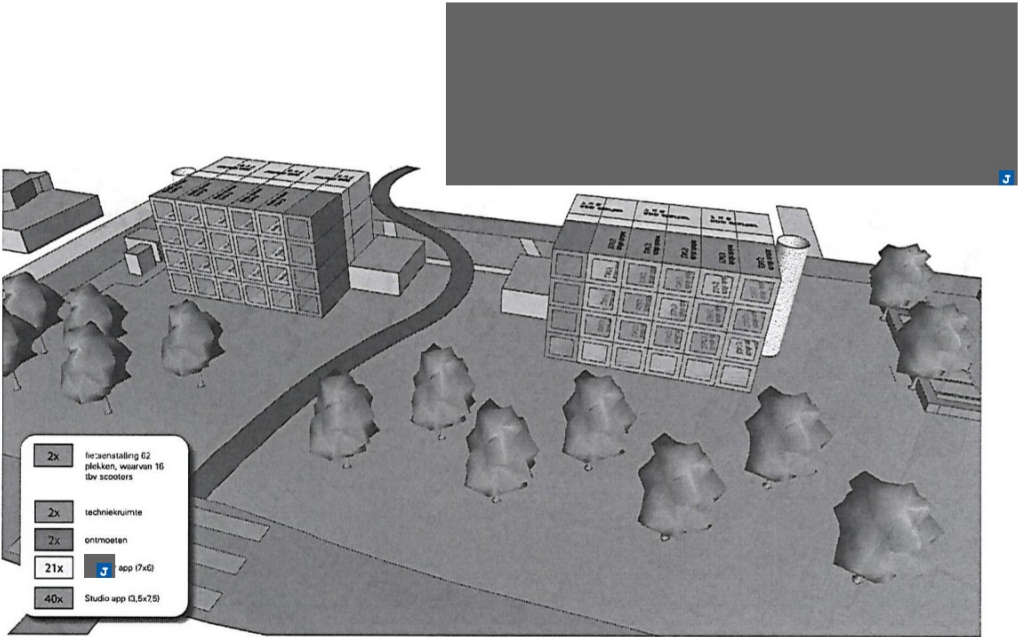
MASSASTUDIE | OVERZICHT

6022
FLEXWONEN OPW DARNIA DRONTEN
27-02-2023



MASSASTUDIE | OVERZICHT

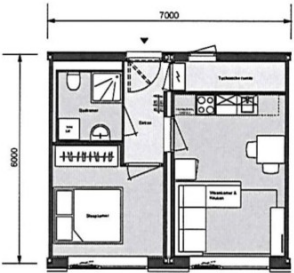
6022
FLEXWONEN OPW DAWA DOKTEN
2740-0023



5

MASSASTUDIE | WONINGPLATTEGROND

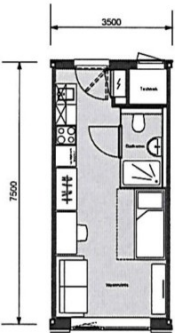
6022
FLEXWONEN OPW DAWA DOKTEN
2740-0023



Appartement
Starters

Aantal kamers	3
Bruto-oppervlakte	42,0m²
Gebruiksoppervlakte	31,5 m²
Netto-oppervlakte	35,7 m²
Entree	3,6 m²
Woonkamer & keuken	15,7 m²
Slaapkamer	10,1 m²
Badkamer	3,7 m²
Technische ruimte	2,6 m²

Permanente

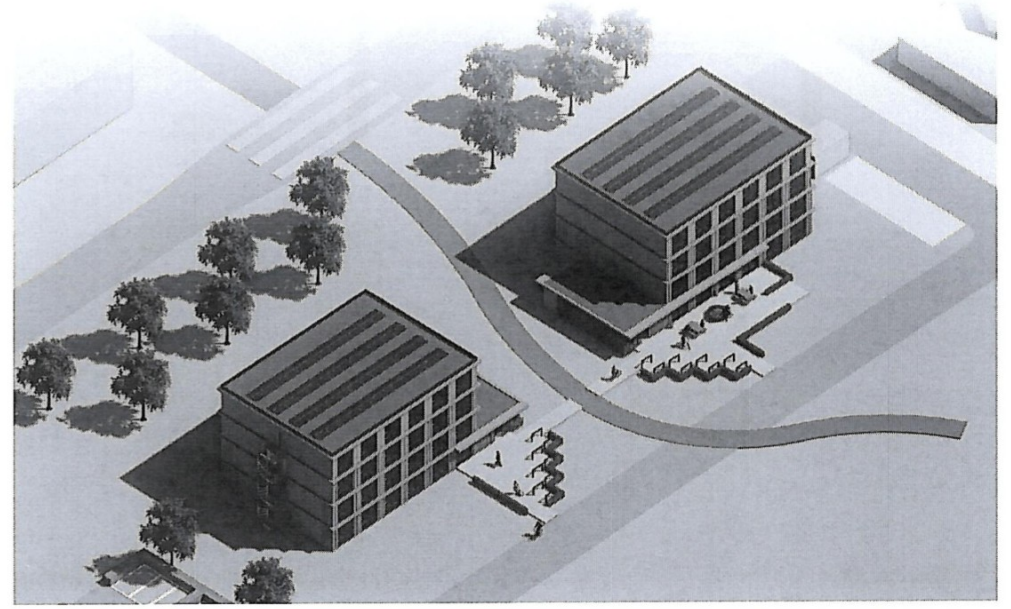
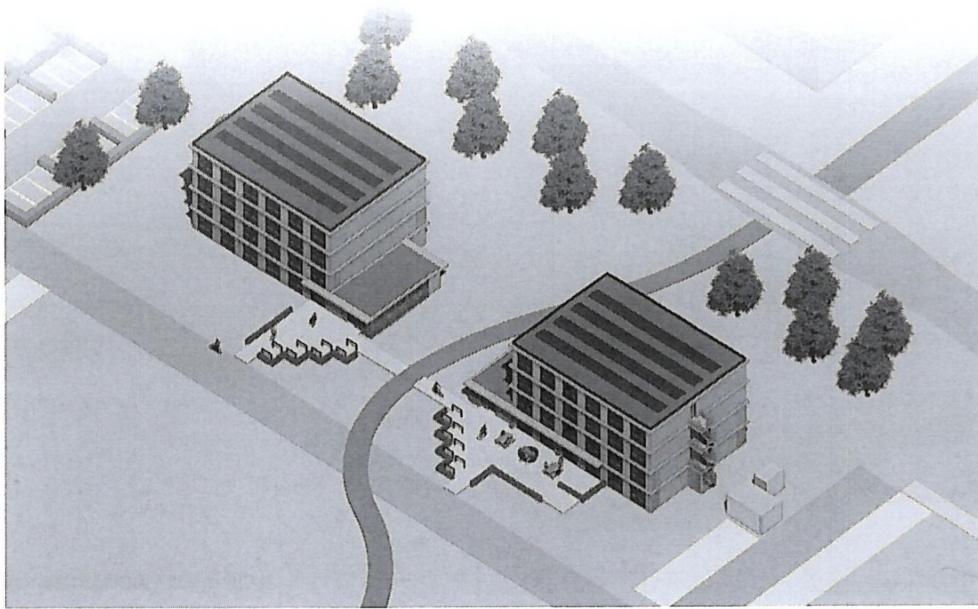


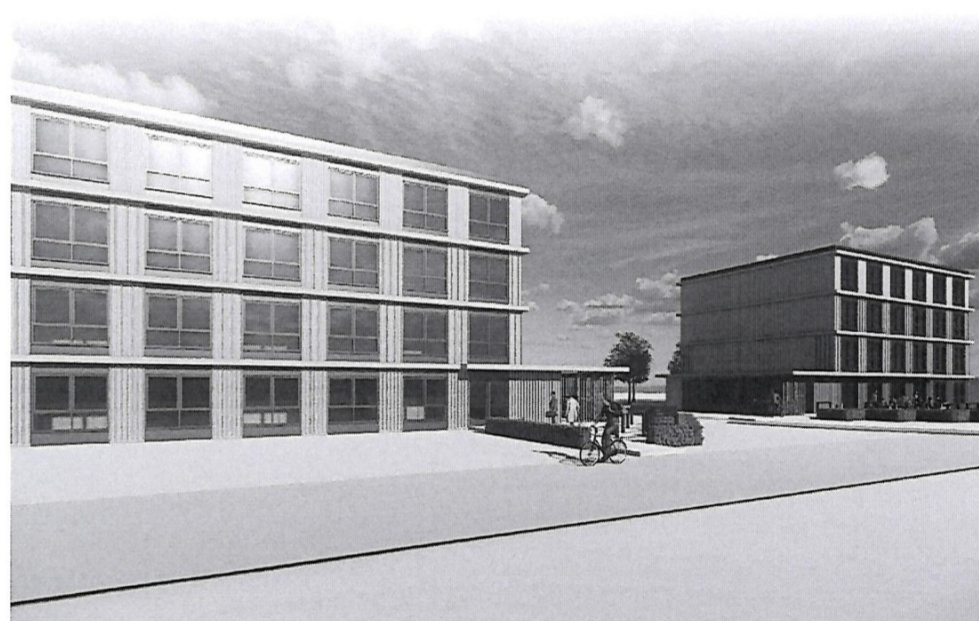
Studio Student

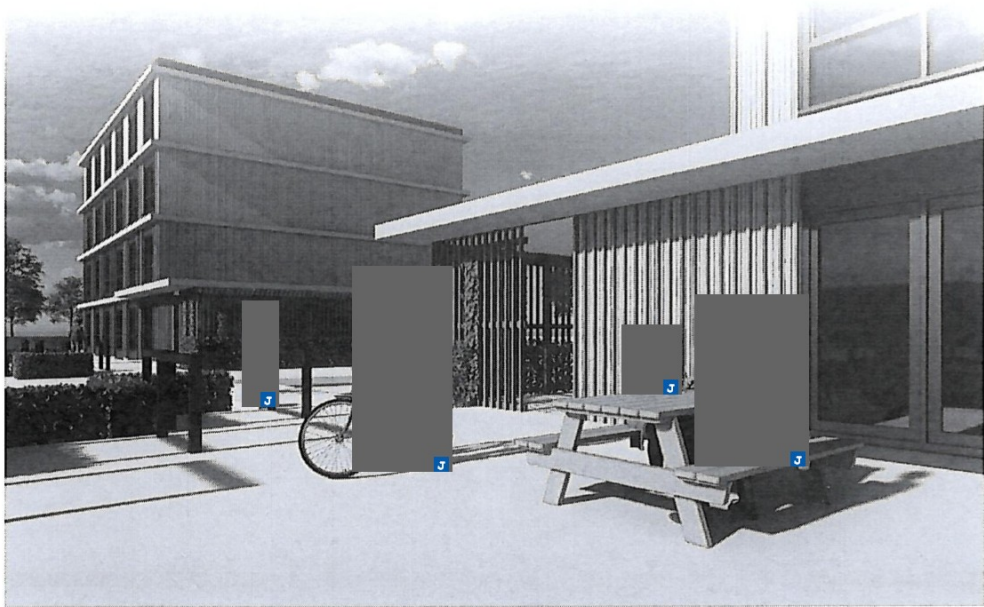
Aantal kamers	1
Bruto-oppervlakte	36,3 m²
Gebruiksoppervlakte	22,7 m²
Netto-oppervlakte	21,28 m²
Woon/slaap ruimte	17,8 m²
Badkamer	2,4 m²
Technische ruimte	1,66 m²

Permanente

6







Vestiging zelfstandig recht van opstal

Vandaag, _____

verschijnen voor mij, _____, notaris met plaats van vestiging _____:

De comparant sub _____ handelt in hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente _____, onder andere kantoorhoudend _____, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer _____ met vermelding van RSIN _____, ter uitvoering van een besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente van _____, nummer _____. Het besluit is aan deze akte gehecht (bijlage _____).

De volmacht is verstrekt door _____, daartoe gemachtigd bij het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders en van de Burgemeester van de gemeente _____ van _____, gepubliceerd in het gemeenteblad op _____, onder _____, op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet.

1 Overwegingen vooraf/overeenkomst tot vestiging zelfstandig recht van opstal

bevoegdheid gemeente tot vestiging opstalrecht (Didam-arrest)

Bevoegdheid gemeente tot vestiging opstalrecht

De gemeente _____ heeft het hierna vermelde opstalrecht openbaar aangeboden op de website _____. Voorts is het opstalrecht eveneens vermeld op de website _____.

De gemeente _____ heeft aan belangstellenden schriftelijk de procedure bevestigd, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk (bijlage _____).

De gemeente en de opstaller zijn daarom van mening dat de problematiek betreffende het arrest van de Hoge Raad van zesentwintig november tweeduizend eenentwintig (26-11-2021), ECLI:NL:HR:2021:1778 ('Didam'), ter zake van de onderhavige vestiging van het opstalrecht niet aan de orde is. Daarom zijn de gemeente _____ en de opstaller van mening dat de gemeente _____ bevoegd is om tot vestiging _____ opstalrecht ten behoeve van de opstaller over te gaan.

Of:

Bevoegdheid gemeente vestiging opstalrecht

De gemeente _____ heeft recent het besluit genomen over te gaan tot vestiging van het hierna vermelde opstalrecht. Aangezien het op dat moment aan de gemeente _____ bekend was dan wel dat het op dat moment voor de gemeente _____ redelijkerwijs te verwachten was dat er voor het opstalrecht meerdere gegadigden zouden zijn, heeft de gemeente _____ in verband met de voor overheidslichamen geldende verplichtingen ter zake van de voorgenomen vervreemding van goederen op _____ een publicatie geplaatst in _____ op _____.

In deze publicatie heeft de gemeente _____ bekend gemaakt:

1. de beschikbaarheid van het opstalrecht;
2. de selectieprocedure aan de hand waarvan de opstaller wordt geselecteerd;
3. het tijdschema van de uitgifte; en
4. de toe te passen selectiecriteria.

Nadat gemelde selectieprocedure is afgewikkeld is gebleken dat de opstaller de beste bieding heeft gedaan en op grond daarvan heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente _____, zoals hiervoor vermeld, op _____ besloten tot uitgifte van het opstalrecht aan de opstaller (bijlage _____).

Daarom zijn de gemeente _____ en de opstaller van mening dat de gemeente _____ bevoegd is om tot uitgifte van het opstalrecht aan de opstaller over te gaan.

Of:

Bevoegdheid gemeente tot vestiging erfpacht

De gemeente _____ heeft recent het besluit genomen over te gaan tot vestiging van het hierna vermelde opstalrecht. Aangezien het voor de gemeente _____ op dat moment bij voorbaat vaststond of dat redelijkerwijs mocht worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één (1) gegadigde in aanmerking zou komen voor de uitgifte van het opstalrecht, heeft de gemeente _____ geen gelegenheid geboden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar het opstalrecht. Voorafgaand aan de uitgifte heeft de

gemeente _____ op _____ haar voornemen tot uitgifte in _____ op _____ bekend gemaakt. Daarbij heeft de gemeente _____ gemotiveerd aangegeven waarom bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat naar haar oordeel slechts één (1) gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte, te weten, de opstaller.

Of:

Na voormelde bekendmaking hebben zich binnen de daarvoor in de voormelde bekendmaking gestelde termijn geen andere serieuze gegadigden gemeld.

Of:

Na voormelde bekendmaking heeft zich een andere gegadigde gemeld, maar de gemeente _____ heeft geconcludeerd dat deze andere gegadigde niet aan de in de gemelde bekendmaking gestelde criteria voldoet en die andere gegadigde daarvan in kennis gesteld. Aan deze andere gegadigde is bij laatstgemelde kennisgeving door de gemeente _____ een redelijke termijn gesteld waarbinnen hij zich heeft kunnen beraden over de motivering van de afwijzing door de gemeente _____ en om de kwestie voor te leggen aan de rechter.

Of:

Van deze mogelijkheid heeft de andere gegadigde niet binnen de daarvoor in de gemelde bekendmaking gestelde termijn gebruik gemaakt.

Of:

Van deze mogelijkheid heeft de andere gegadigde gebruik gemaakt, maar de rechter heeft de gemeente _____ ter zake van gemelde afwijzing in het gelijk gesteld. Deze rechterlijke uitspraak is op _____ jongstleden in kracht van gewijsde gegaan. Gemelde gerechtelijke uitspraak blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk (bijlage _____). Daarom zijn de gemeente _____ en de opstaller van mening dat de gemeente _____ bevoegd is om tot uitgifte van het opstalrecht aan de opstaller over te gaan.

2 Vestiging zelfstandig recht van opstal

Vervolgens verklaart de eigenaar door middel van deze akte, ter uitvoering van de vermelde overeenkomst, het zelfstandig recht van opstal zoals hierna sub 3 nader omschreven, te vestigen ten behoeve van de opstaller, die verklaart de vestiging van het recht van opstal op de hierna sub 3 omschreven onroerende zaak te aanvaarden.

3 Omschrijving onroerende zaak waar het recht van opstal op rust

Het recht van opstal houdt in om in, op of boven de volgende onroerende zaak:

het/de _____ met bijbehorende grond en toebehoren, plaatselijk bekend _____, kadastraal bekend gemeente _____, sectie _____, nummer _____, kadastraal groot _____, zoals in zijn geheel werd verkregen bij de in deze akte sub _____ genoemde akte,

Of:

het/de _____ met bijbehorende grond en toebehoren, plaatselijk bekend _____, kadastraal bekend gemeente _____, sectie _____, nummer _____, kadastraal groot _____,

En:

waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer _____, groot ongeveer _____ are en _____ centiare,

Of:

zoals schetsmatig is weergegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening (bijlage _____, welke met een afschrift van deze akte ook zal worden ingeschreven in de openbare registers),

En:

(hier de gebouwen, de werken of de beplanting omschrijven waar het recht van opstal betrekking op heeft) in eigendom te verkrijgen/te hebben.

Eventueel:

(Kadastraal tarief geen verificatiekosten; doorlevering 'geheel' voorlopig perceel)

Bij deze akte is/zijn het/de volgende perceel(en) betrokken: gemeente _____ sectie _____ nummer(s) _____, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte zijn toegekend, waarvan de verificatiekosten reeds zijn getarifeerd bij een akte op _____ verleden voor _____, destijds notaris te _____, welke akte bij afschrift werd ingeschreven in het register Hypotheken

Of:

(Kadastraal tarief geen verificatiekosten, klein perceel/grenscorrectie)

Bij deze akte is/zijn het/de volgende perce(e)l(en) betrokken: gemeente _____ sectie _____ nummer(s) _____, waarvan de oppervlakte minder bedraagt dan éénhonderd centiare (100 ca) en de waarde lager is dan vijfduizend euro (€ 5.000,00), waardoor het grenscorrectietarief van toepassing is en de kadastrale verificatiekosten vijfenvijftig euro (€ 55,00) bedragen.

4 Wijze van voorafgaande eigendomsverkrijging

De onroerende zaak waarop het recht van opstal wordt gevestigd werd door de eigenaar in eigendom verkregen door in/overschrijving in de registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (voormalige bewaring te _____) in register 4 op _____ in deel _____ nummer _____ van een afschrift/uittreksel van een akte van eigendomsoverdracht/akte tot levering ingevolge _____ op _____/dezelfde dag verleden voor _____, (destijds) notaris te _____

5 Erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve rechten en plichten en dergelijke

a Het recht van opstal op de hiervoor sub 3 vermelde onroerende zaak wordt verkregen met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als ten laste van de onroerende zaak en alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen die op de onroerende zaak betrekking hebben.

b In dit verband wordt vermeld dat in de voorafgaande akte (zie hiervoor onder 'Wijze van voorafgaande eigendomsverkrijging') geen erfdienstbaarheden zijn gevestigd, noch zijn aangehaald uit vroegere akten. Evenmin komt in de vermelde akte een verwijzing naar kwalitatieve rechten en/of verplichtingen en/of kettingbedingen voor.

Of:

b In verband met erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een voorafgaande akte verleden op _____ voor _____, (destijds) notaris te _____, waarvan een afschrift/uittreksel is in/overgeschreven in de openbare registers (voormalige bewaring te _____) op _____ in deel _____ nummer _____

Daarin komt woordelijk voor:

(begin aangehaalde tekst)

(einde aangehaalde tekst)

Of:

Een kopie van de relevante tekst uit deze akte is aan deze akte gehecht (bijlage _____).

Eventueel opgave kadastrale filiatie: _____

Eventueel opgave (wijziging) plaatselijke aanduiding: _____

Deze erfdienstbaarheden blijven uit hun aard van kracht.

Of:

b In verband met erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve rechten en/of verplichtingen en/of kettingbedingen en dergelijke wordt verwezen naar een voorafgaande akte verleden op _____ voor _____, (destijds) notaris te _____, waarvan een afschrift/uittreksel is in/overgeschreven in de openbare registers (voormalige bewaring te _____) op _____ in deel _____ nummer _____

Daarin komt woordelijk voor:

(begin aangehaalde tekst)

(einde aangehaalde tekst)

Of:

Een kopie van de relevante tekst uit deze akte is aan deze akte gehecht (bijlage _____).

Eventueel opgave kadastrale filiatie: _____

Eventueel opgave (wijziging) plaatselijke aanduiding: _____

Deze erfdienstbaarheden blijven, evenals de kwalitatieve rechten en verplichtingen, uit hun aard van kracht.

De kettingbedingen worden bij deze aan de opstellen opgelegd en door de eigenaar ten behoeve van de derde-belanghebbende(n) aangenomen.

c De onroerende zaak is niet belast met landinrichtingsrente.

Of:

De landinrichtingsrente bedraagt _____ per jaar gedurende _____ jaar, te betalen vanaf _____ en eindigende.

d Op de onroerende zaak rusten blijkens de Basisregistratie Kadaster geen publiekrechtelijke beperkingen.

Of:

Op de onroerende zaak rust(en) blijkens de Basisregistratie Kadaster de volgende publiekrechtelijke beperking(en):

e Blijkens de Basisregistratie Kadaster rusten er geen voorkeursrechten ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op de onroerende zaak.

6 Tegenprestatie

De comparanten verklaren:

- dat de tegenprestatie voor de vestiging van het recht van opstal bedraagt: _____;
- dat de opstaller en zijn eventuele financier(s) de ter zake van de uitgifte te betalen bedragen op een rekening van de notaris als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt hebben gestort.

De eigenaar verleent de opstaller kwijting voor deze betaling aan de notaris op grond van gemelde storting van de koopprijs en van de te verrekenen bedragen.

De opstaller en de eigenaar zijn met de notaris eerder overeengekomen dat hij de ter zake van de uitgifte ontvangen bedragen voor hen als volgt houdt:

- voor de opstaller, voor het bedrag dat hij blijkens de afrekening op de kwaliteitsrekening heeft gestort; respectievelijk:
- voor zijn eventuele hypotheekhouder(s), voor het bedrag dat de hypotheekhouder(s) blijkens de afrekening op de kwaliteitsrekening heeft/hebben gestort; respectievelijk:
- voor overigen, voor zover een of meer derden blijkens de afrekening bedragen op de kwaliteitsrekening heeft/hebben gestort bestemd om bij te dragen aan de betaling van de uitgifteprijs en/of overige in verband met deze overdracht te betalen bedragen, een en ander onder en tot aan de vervulling van alle volgende voorwaarden:
- dat het opstalrecht niet belast met andere inschrijvingen dan uit deze overeenkomst blijken door de opstaller is verkregen door inschrijving van een afschrift/uitreksel van deze akte in de openbare registers en dat die verkrijging niet nadien op grond van aan de notaris kenbare gebreken blijkt niet te hebben plaatsgevonden; en:
- dat de door de opstaller eventueel te verlenen hypotheek/hypotheken in de overeengekomen rang is/zijn gevestigd; en:

- dat van een en ander aan de notaris is gebleken na inzage in de Basisregistratie Kadaster.

Onder die voorwaarden en vanaf het moment van de vervulling van al deze voorwaarden, houdt de notaris de op de kwaliteitsrekening gestorte bedragen:

- voor de eigenaar, voor het nettobedrag dat hij blijkens de afrekening uit de uitgifteprijs uitgekeerd krijgt; respectievelijk:
- voor zijn eventuele hypothecaire financier(s), voor het bedrag dat deze(n) blijkens de afrekening uit de uitgifteprijs uitgekeerd krijgt/krijgen; respectievelijk:
- voor eventuele overige schuldeisers van de eigenaar of de opstaller, voor zover zij blijkens de afrekening uit de op de kwaliteitsrekening overgemaakte bedragen worden voldaan, met dien verstande dat het bedrag van de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zonder verdere voorwaarden al vanaf de inschrijving voor de [J] van de overheid wordt gehouden. Onder 'overige schuldeisers' worden enkel verstaan de schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de koop en lev [J] van het verkochte overeenkomstig de voor de notaris geldende beroeps- en beleidsregels - uit de op de kwaliteitsrekening overgemaakte bedragen worden voldaan zoals blijkt uit de afrekening, zoals bijvoorbeeld de Belastingdienst van de overheid ter zake van de overdrachtsbelasting en het Kadaster ter zake van de inzages en de inschrijvingskosten van deze akte.

Geen van partijen kan hetgeen onder de notaris wordt gestort eenzijdig van de notaris (terug)vorderen totdat voormelde voorwaarden in vervulling zijn gegaan of duidelijk is dat die niet meer in vervulling kunnen gaan.

De zakelijke lasten zijn, voor wat betreft de lopende termijnen, verrekend op de in de koopovereenkomst bepaalde wijze, waarvoor de opstaller bij deze wordt gekweten.

7 Bepalingen betreffende het recht van opstal

Ten aanzien van de verlening van het recht van opstal gelden de hierna volgende bepalingen.

a Retributie

De retributie bedraagt € 0,- per jaar (te weten om niet).

De retributie zal niet worden aangepast.

b Betaling/verzuim

Er zullen geen betalingen plaatsvinden voor het recht van opstal. De opstaller kan aldus niet in verzuim komen te verkeren door het niet betalen van enige betaling ter zake het recht van opstal.

c Duur van het recht van opstal

Het recht van opstal is

gevestigd voor een tijdvak van 10 jaren ingaande _____ aanstaande en eindigende _____ Nadien heeft opstaller het recht om nog eenmaal met 5 jaren te verlengen.

De eigenaar zal het recht van opstal niet tussentijds kunnen opzeggen, behoudens in de gevallen in deze akte bepaald. De opstaller zal het recht van opstal tussentijds kunnen opzeggen, waarbij een opzegtermijn van zes maanden heeft te gelden.

Na verloop van voormelde 10 jaren en 5 jaren zal de eigenaar zorgdragen voor een locatie elders voor het plaatsen van de opstallen onder gelijke voorwaarden als in deze akte van opstal is opgenomen, tenzij partijen gezamenlijk bereid zijn af te wijken van bepalingen of delen daarvan.

d Bouwmogelijkheid

De opstaller is gerechtigd op de vermelde onroerende zaak te bouwen, overeenkomstig door de eigenaar, voordat met de bouw en andere werkzaamheden wordt begonnen, goedgekeurde situatie, plattegrond- en geveltekeningen. De opstaller is gerechtigd zonder toestemming van de eigenaar het opstalrecht met een recht van hypotheek te bezwaren. Bij strijdigheid met een bepaling ter zake dit aspect gaat voormeld recht van opstaller ter zake het recht van de bezwaring voor.

Verwijdering of afbraak van de opstallen en beplantingen, alsmede stichting van andere bouwwerken dan de hiervoor bedoelde, zal niet anders mogen plaatsvinden dan met schriftelijke toestemming van de eigenaar. Deze toestemming zal binnen zes weken na een verzoek daartoe van de opstaller door de eigenaar worden afgegeven. Indien de toestemming langer op zich zal laten wachten is eventuele schade voor de opstaller als gevolg daarvan voor de eigenaar.

De door de opstaller op de onroerende zaak te stichten/gestichte opstallen en aangebrachte beplantingen en eventuele andere werken komen de opstaller in eigendom toe en vallen gedurende de duur van het recht van opstal onder het recht van opstal.

Met de bouw van de woningen en andere aanhorigheden, zal de eigenaar de overheidsvergunning zo spoedig mogelijk afgeven en daarna, zal moeten worden begonnen met de bouw binnen achttien maanden na vandaag.

Ter controle van de naleving hiervan zal aan de eigenaar en/of aan een door deze aan te wijzen gemachtigde op eerste mondelinge aanvraag toegang moeten worden verschaft tot ieder gedeelte van de gebouwen en van het terrein.

e Inhoud recht van opstal/gebruik

Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid om woningen in/op/boven de onroerende zaak in eigendom te hebben of te verkrijgen, waaronder wordt begrepen het gebruiken, aanbrengen en wegnemen ervan. Tevens kan zij deze verhuren aan derden of anderszins in gebruik geven. Het door de opstaller beoogde gebruik voor haar klanten is: wonen.

f Genot van de onroerende zaak

De opstaller heeft ten aanzien van de onroerende zaak de bevoegdheden die voor het volle genot nodig zijn.

g Vervreemding recht van opstal en verhuur

De opstaller kan het recht van opstal /niet/ zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar overdragen of toedelen, splitsen door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de zaak. Wel heeft opstaller van eigenaar de toestemming om de opstal etc. te verhuren of aan een ander in gebruik geven dan wel een of meerdere gebouwen met toebehoren te splitsen in appartementsrechten. Deze bepaling staat executoriale verkoop niet in de weg. Op de onroerende zaak zullen door hem geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar.

Overeenkomstig artikel 5:91 juncto 104 lid 2 BW kan in geval de eigenaar weigert zich hieromtrent te verklaren of in geval van weigering zonder redelijke grond, de toestemming worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.

h Onderopstal

De opstaller is /niet/ bevoegd op de zaak waarop het recht van opstal rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar.

In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstaller niet meer bevoegdheden toe dan de opstaller heeft.

Het recht van onderopstal dat door de opstaller is gevestigd gaat bij het einde van zijn recht van opstal teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. De eigenaar kan voor de ter zake van de opstal verschuldigde retributie het recht van opstal vrij van door de opstaller gevestigde rechten van onderopstal uitwinnen. Het in de twee voorgaande zinnen bepaalde geldt niet indien de eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van het recht van onderopstal in te stemmen.

i Procederen

Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de eigenaar als dat van de opstaller betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

j Belastingen

Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het recht van opstal zal bestaan, op of wegens de eigendom van de grond worden geheven, zijn voor rekening van de eigenaar behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het recht van opstal en op de door de opstaller aangebrachte werken en gebouwen.

Wanneer de eigenaar belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de opstaller komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de eigenaar te vergoeden.

k Mogelijkheid van tussentijdse wijziging retributie

Partijen wijzen uitdrukkelijk de mogelijkheid van tussentijdse wijziging van retributie van meer dan € 0,- van de hand en partijen zullen hier geen aanspraak op maken.

l Onvoorziene omstandigheden

Indien vijftientwintig jaren na de vestiging van het recht van opstal zijn verlopen, kan de rechter op grond van artikel 5:97 juncto 104 lid 2 BW op vordering van de eigenaar of de opstaller het recht van opstal wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de eigenaar of van de opstaller kan worden gevergd. In onderhavige akte zal hier geen sprake van zijn aangezien er een periode van 10 jaren zal worden overeengekomen en nadien nog een verlenging van 5 jaren.

De navolgende omstandigheden zullen geen reden zijn tot wijziging of opheffing van het onderhavige recht van opstal, aangezien die bij de vestiging nadrukkelijk zijn voorzien:

m Einde recht van opstal

Het recht van opstal eindigt:

- door het verstrijken van de duur van het recht van opstal;
- door opzegging door de opstaller;
- door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
- door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 104 lid 1 BW;
- op andere in de wet omschreven gronden.

Verstrijken van de duur van het recht van opstal

1 Wanneer de tijd waarvoor het recht van opstal is gevestigd, is verstreken en de opstaller de zaak niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft het recht van opstal doorlopen, tenzij de eigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij haar als geëindigd beschouwt. De opstaller kan het verlengde recht van opstal opzeggen bij exploit, ten minste zes maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

Opzegging

2 De opstaller is bevoegd het recht van opstal op te zeggen tegen het einde van een periode van twee jaren na de vestiging.

De eigenaar kan het recht van opstal opzeggen:

- indien de opstaller in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers staat ingeschreven.

De eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, [redacted] het recht geëindigd zal zijn en de grond met de opstallen te zijner vrije beschikking moeten worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen.

Indien vóór de door de eigenaar vastgestelde dag van eindiging van het recht van opstal, de oorzaak van de opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van de eigenaar is weggenomen en vóór die dag bovendien aan de eigenaar vergoed zijn de kosten van de bovenbedoelde kennisgeving(en), zal de opzegging niet in werking treden en mitsdien het recht van opstal ongewijzigd [redacted]

Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het recht van opstal geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag.

Afstand

3 De opstaller kan bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal.

n Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

1 De opstaller heeft, behoudens het hierna sub 2 bepaalde, het recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen ten tijde van de beëindiging, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, na aftrek van hetgeen hij aan de eigenaar uit hoofde van het recht van opstal dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.

2 [redacted] bestaat:

- indien de onroerende zaak waarop het recht van opstal rust, een andere bestemming had dan die van de woningbouw;
- indien de opstaller de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
- indien het recht van opstal is geëindigd door opzegging door de opstaller;
- voor zover de gebouwen, werken en beplantingen door de opstaller onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van het recht van opstal mocht wegnemen.

3 De waarde van de gebouwen, werken en beplantingen wordt in onderling overleg vastgesteld en door een deskundige indien daarover in onderling overleg geen overeenstemming wordt verkregen, welke deskundige in gemeenschappelijk overleg door de eigenaar en de opstaller wordt aangewezen. Indien zij hieromtrent geen overeenstemming bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens tezamen een derde deskundige aan.

4 De eigenaar is bevoegd om aan eventuele hypotheekhouders tot ten hoogste het bedrag van de aldus vastgestelde waarde hun hypothecaire vorderingen geheel of gedeeltelijk te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van een openbare of onderhandse executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 BW zouden ontvangen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding aan de opstaller.

Indien in het hiervoor bedoelde geval, dat de eigenaar een vergoeding ter zake van de opstallen aan de opstaller verschuldigd is, zou blijken dat de oplevering door de opstaller aan de eigenaar niet tijdig, niet vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd is geschied, is de eigenaar bevoegd het betalen van de

vergoeding – renteloos – op te schorten totdat de oplevering vrij van huur van bedoelde gebruiksrechten, leeg en ontruimd is geschied. De eigenaar is daarenboven bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden, in mindering op de aanspraken van de opstaller, tot het zelf huurvrij maken in casu quo doen ontruimen van de bedoelde opstallen.

De door de eigenaar voor de opstallen te betalen vergoeding zal door deze moeten worden voldaan binnen _____ nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel het taxatierapport door de deskundigen is uitgebracht, doch niet voordat het recht van opstal daadwerkelijk is geëindigd.

o Retentierechten

De opstaller heeft een retentierecht op de gebouwen, werken en beplantingen waarop het recht van opstal betrekking heeft, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.

De eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen de opstaller mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van het recht van opstal heeft te vorderen is voldaan.

p Wegnemingsrecht

De opstaller heeft zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen.

q Hoofdelijkheid

Indien het recht van opstal aan twee of meer personen toekomt, hetzij als deelgenoten hetzij als opstaller van verschillende gedeelten van de zaak, dan zijn zij /niet/ hoofdelijk verbonden voor de gehele retributie die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voor zover deze niet over hun rechten is verdeeld.

Na overdracht of toedeling van het recht van opstal op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van opstal zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger /niet/ hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde retributie die in de voorafgaande vijf (of minder, doch niet meer) jaren opeisbaar is geworden.

r Boetebepaling

De opstaller is aan de eigenaar geen boete verschuldigd voor een overtreding van de bepalingen van deze akte.

8 Verklaringen

De eigenaar verklaart:

a dat hij bevoegd is tot het vestigen van het recht van opstal en de onroerende zaak waarop het recht van opstal rust vrij is van retentierecht, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan, behoudens inschrijvingen die waardeloos worden door algehele voldoening van het verschuldigde door de eigenaar uit de opbrengst en het daardoor beëindigen van de kredietrelatie, dan wel door afstand of opzegging, waarna doorhaling van de aldus waardeloos geworden (inschrijvingen) na de inschrijving van deze akte zal geschieden;

b dat de onroerende zaak waarop het recht van opstal rust, thans geheel vrij van huur(koop), pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd is; de onroerende zaak waarop het recht van opstal rust is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;

c dat aan hem van overheidswege geen veranderingen of voorzieningen betreffende de onroerende zaak waarop het recht van opstal rust zijn voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet), welke nog niet zijn uitgevoerd of door dan wel in opdracht van de overheid zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald; evenmin zijn ten aanzien van het verkochte tot op heden van overheidswege handhavingsbesluiten in de zin van artikel 5.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangekondigd of meegedeeld;

d dat er geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet is, dat de onroerende zaak waarop het recht van opstal rust geen woonruimte is die gelegen is in een op grond van artikel 41 Huisvestingswet in een huisvestingsverordening aangewezen gebied waar de zogenaamde opkoopbescherming geldt op grond waarvan beperkingen in de ingebruikgeving bestaan, en dat evenmin voor de ingebruikneming op grond van een Huisvestingsverordening op de voet van de Huisvestingswet een vergunning is vereist;

e dat de onroerende zaak waarop het recht van opstal rust niet is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

1 als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;

2 als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan,

en evenmin dat het verkochte toen was gelegen binnen een gebied dat was aangewezen of waarvoor een procedure liep tot aanwijzing:

3 als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;

4 als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;

f dat de onroerende zaak waarop het recht van opstal rust niet is betrokken in een landinrichtingsplan en niet is gevorderd of ter onteigening aangewezen;

g dat de onroerende zaak waarop het recht van opstal rust niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a lid 1 of 2, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a lid 1 of 2 in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

h dat ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van voorkeursrechten of optierechten bestaan dan wel nog niet nagekomen verplichtingen uit hoofde van subsidieverlening;

- i dat er geen beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn en dat zij niet bekend zijn met feiten die er op wijzen dat de onroerende zaak waarop het recht van opstal rust enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het blijken het beoogde gebruik door de opstaller of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
- j dat in de bodem geen tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks, aanwezig zijn, anders dan in deze akte vermeld;
- k dat hem niet bekend dat zich in de onroerende zaak waarop het recht van opstal rust asbest of asbesthoudende materialen bevinden;
- l dat op de onroerende zaak geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- m dat hem geen /andere/ bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend /dan vermeld in deze akte/ dan _____;
- n dat aan hem geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend zijn;
- o dat de opstaller niet kan worden aangesproken voor niet door de eigenaar opgegeven waarborgsommen;
- p dat zijn recht op de onroerende zaak niet voorwaardelijk is en niet onderworpen is aan een tijdsbepaling;
- q dat met betrekking de onroerende zaak waarop het recht van opstal rust geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies.

9 Conformiteit

De opstaller zal de onroerende zaak bebouwen en als woning gebruiken, terwijl de eigenaar verklaard dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden toegestaan is.

Het risico voor het al of niet verkrijgen van vergunningen of toestemming van derden in verband met het beoogde gebruik van de onroerende zaak door de opstaller is niet voor rekening van de opstaller.

De eigenaar zal zorgdragen voor het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.

De eigenaar levert de onroerende zaak met de feitelijke eigenschappen, waarvan de opstaller hem heeft medegedeeld, dat zij van belang zijn voor het hierboven genoemde gebruik door hem. De eigenaar staat er voor in dat de percelen de eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als hiervoor beschreven. Voor het overige staat de eigenaar niet voor de aanwezigheid van eigenschappen van de onroerende zaak in, behoudens die eigenschappen, waarvan de eigenaar weet, dat zij ontbreken, terwijl de eigenaar kan vermoeden dat de opstaller de aanwezigheid verwachten. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan de opstaller bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst, komen voor rekening en risico van de opstaller.

10 Risico

Vanaf dat tijdstip/het tijdstip van feitelijke levering zoals hierna sub 13 bedoeld, komen de baten van de onroerende zaak, voor wat betreft het recht van opstal, de opstaller ten goede, zijn de lasten voor zijn risico en draagt hij het risico daarvan.

11 Bodemverontreiniging, ondergrondse tanks

a Kosten en schade ten gevolge van eventuele bodemverontreiniging of asbest, ten tijde van de vestiging aanwezig, is indien daaruit schade, kosten of relevant minder gebruik voor de opstaller of de door deze aangewezen voortvloeit voor rekening van de eigenaar.

Voor zover aan de eigenaar bekend is, zijn geen handelingen verricht of nagelaten waardoor de tot de onroerende zaak behorende bodem zodanig is of thans dreigt te worden verontreinigd dat ernstig gevaar bestaat voor de volksgezondheid of het milieu dan wel dat de opstaller wezenlijk wordt gehinderd in het gebruik, dat hij van de onroerende zaak wil maken. Indien zich niettemin verontreiniging mocht openbaren, waarvan aannemelijk is, dat deze bij het verlenen van het recht van opstal aanwezig was en die gemeld gebruik ernstig belemmert, dan heeft de opstaller de keuze tussen:

- 1 opzegging van het recht van opstal met toekenning door de eigenaar van een redelijke schadevergoeding voor de gemiste jaren;
- 2 sanering of neutralisering van de verontreiniging op korte termijn ten laste van de eigenaar;
- 3 voortzetting van het recht van opstal met schadevergoeding ten laste van de eigenaar.

Bij een andere keuze dan die sub b door de opstaller, heeft de eigenaar het recht voor oplossing b te kiezen.

b In de onroerende zaak is geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig of aanwezig geweest.

12 Energieprestatiecertificaat

De eigenaar beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en de eigenaar heeft deze documenten tot op heden ook niet aangevraagd.

13 Oppervlakte

De vermelding van de oppervlakte van de onroerende zaak waarop het recht van opstal betrekking heeft houdt slechts een aanduiding in.

Indien de werkelijke oppervlakte van de onroerende zaak afwijkt van de hiervoor opgegeven oppervlakte, geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst te ontbinden of vermeerdering of vermindering van de prijs dan wel schadevergoeding te vragen. De eigenaar staat echter in voor de juistheid van de ter plaatse gebleken of door hem aangewezen grenzen.

14 Ontbinding/afstand bedenktijd

a In geval van ontbinding van de overeenkomst die ten grondslag ligt aan deze uitgifte, komen de kosten voor afstand doen op grond van artikel 6:271 BW voor rekening van partijen, ieder voor de helft.

b De opstaller verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 BW is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden.

15 Feitelijke levering

De opstaller kan de onroerende zaak waarop het recht van opstal betrekking heeft onmiddellijk aanvaarden, ontruimd en vrij van andere huur, pacht en overige gebruiksrechten.

16 Verrekening zakelijke lasten

De zakelijke lasten komen voor rekening van de opstaller vanaf vandaag.

17 Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die eigenaar ten aanzien van de onroerende zaak, waarop het recht van opstal betrekking heeft, kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat eigenaar tot vrijwaring verplicht is, gaan per het tijdstip van verlening van het recht van opstal op de voet van artikel 6:251 BW over op de opstaller en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de opstaller.

Eigenaar verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan de opstaller te verstrekken en machtigt de opstaller voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van de opstaller aan de desbetreffende derde(n) te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Eigenaar is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot de onroerende zaak, waarop het recht van opstal betrekking heeft, mochten bestaan aan de opstaller te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze – zo nodig – ten name van de opstaller te doen stellen.

18 Volmacht inschrijving registers

Elk van partijen geeft volmacht aan mij, notaris, om een afschrift of uittreksel van deze akte in te schrijven in de openbare register gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

19 Volmacht tot doorhaling hypotheek en verbeteringen

Voorts verlenen partijen bij deze volmacht aan mij, notaris en elk van mijn medewerkers, tot het verrichten van al hetgeen nodig of wenselijk is ter doorhaling van hypothecaire inschrijving(en) en beslagen die waardeloos worden door algehele voldoening van het verschuldigde door de eigenaar uit de verkoopopbrengst en het daardoor beëindigen van de kredietrelatie, dan wel tot het doen van afstand of het opzeggen van het hypotheekrecht overeenkomstig de daartoe gemaakte afspraken met de hypotheekhouder(s), en tot het verrichten van al hetgeen daarmee verband houdt hetgeen allemaal na de inschrijving van deze akte in de openbare registers zal geschieden.

Voorts verlenen partijen volmacht aan voornoemde gevolmachtigden om mede voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in de artikelen 18 lid 3, 23 en 43 van de Kadasterwet ter zake deze akte te constateren, terwijl de opstaller gelijke volmacht verleent aan genoemde gevolmachtigden tot het verbeteren van onjuistheden en onvolledigheden in ingeschreven stukken als bedoeld in artikel 42 Kadasterwet, in hypotheekakten welke betrekking hebben op de opstal. Van eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen zal vooraf kennis worden gegeven.

20 Kosten

Alle kosten van de vestiging van het recht van opstal, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale tarief voor de inschrijving van deze akte, alsmede het kadastrale tarief verband houdende met de eventuele splitsing of samenvoeging van percelen, zijn voor rekening van de eigenaar en de opstaller voor gelijke delen.

21 Belastingen

De verkrijgers van de onroerende zaak verklaren dat wegens overdrachtsbelasting ingevolge artikel 11 de Wet op belastingen van rechtsverkeer verschuldigd is acht procent (8%) (per 1 januari 2023: 10,4%) van de waarde van het recht van opstal verhoogd met de waarde van de retributie, zijnde _____, waarbij de waarde van de retributie is bepaald overeenkomstig artikel 2 en de bijlage van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.

Eventueel: Voor een deel van de onroerende zaak is op grond van artikel 14 Wet op belastingen van rechtsverkeer twee procent (2%) verschuldigd, omdat het kan worden aangemerkt als woning als bedoeld in artikel 14 lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Of:

De verkrijgers doen een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 letter _____ Wet op belastingen van rechtsverkeer. Indien de vrijstelling van toepassing is, is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Op deze verkrijging is geen omzetbelasting verschuldigd.

Of:

Op deze verkrijging is eenentwintig procent (21%) omzetbelasting verschuldigd. Deze is niet in de koopprijs begrepen.

22 Woonplaats

Voor de uitvoering van de in deze akte vervatte rechtshandelingen in het kader van de Kadasterwet en de fiscale gevolgen daarvan, wordt door partijen woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Slot akte

--

Artikel

De eigenaar zal zorgdragen voor de vereiste omgevingsvergunning. De plantekeningen zijn bekend, te weten de inhoud blijkt uit:

- bijlage x:
- bijlage x;
- bijlage x;
- bijlage x;
- bijlage x.

- Einde citaat -

CONCEPT

**Naam regeling**

Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen (RHA 2023)

Zaaknummer

RHA2023-03498357

Gebeurtenis

Indienen aanvraag

Datum indiening verzoek

30 mei 2023

 Wij gaan zorgvuldig om met uw persoonsgegevens. Lees meer over ons [privacybeleid](#)

Met dit formulier kunt u bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) uw aanvraag indienen voor de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA 2023) (formeel: Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen).

De regeling betreft een eenmalige specifieke uitkering aan gemeenten voor de bouw van permanente en/of flexibele woonruimte voor aandachtsgroepen en/of ontheemden uit Oekraïne.

Lees de voorwaarden op

. Als u vragen heeft, stuur dan een mail naar @rvo.nl

U kunt eenmaal een uitkering aanvragen voor het project in deze aanvraag. U kunt wel meerdere aanvragen voor een uitkering doen, maar niet voor hetzelfde project.

U kunt altijd de aanvraag tussendoor opslaan en later afmaken. Klik hiervoor onderaan de pagina op de knop 'Opslaan en formulier verlaten'.

* = Veld is verplicht

Intakevragen

Wordt deze aanvraag ingediend namens het college van burgemeester en wethouders?

Ja

Is de totale gevraagde bijdrage van de gemeente voor deze regeling maximaal € 2.000.000 inclusief btw?

Ja



Bevat het project de (nieuw)bouw van of
transformatie naar permanente en/of flexibele
woonruimten voor één of meerdere
aandachtsgroep(en) en/of ontheemden uit Oekraïne? Ja

Verklaring één project

Let op! Het gaat hier om het aantal woonruimten voor aandachtsgroepen en/of ontheemden uit Oekraïne binnen één project. Wanneer is er sprake van één project? Er is sprake van één project wanneer er samenhang is op minimaal twee van de drie volgende aspecten:

- Organisatorische samenhang. Dit wil zeggen dat het project wordt aangestuurd door één verantwoordelijk bestuurder en één verantwoordelijk ambtelijk opdrachtgever;
- Geografische samenhang. Dit wil zeggen dat te realiseren woonruimten geografisch aaneengesloten zijn;
- Financiële samenhang. Dit wil zeggen dat het project valt onder één integrale business case.

Ik bevestig dat deze aanvraag toeziet op het gehele
project dat wordt gerealiseerd voor
aandachtsgroepen en/of ontheemden uit Oekraïne. ☒

Hoeveel woonruimten voor aandachtsgroepen en/of
ontheemden uit Oekraïne worden gerealiseerd
binnen dit project?

Minder dan 100

Gegevens Aanvrager

Naam organisatie	Gemeente Dronten
KVK-nummer	32165460
Rechtsvorm	Anders
Kies een vestiging	Gemeente Dronten, De Rede 1, 8251ER Dronten, 000002462273
Bezoekadres	De Rede 1, 8251ER Dronten
Correspondentieadres	Postbus 100, 8250AC Dronten

Rekening

IBAN	NL83BNGH0285013475
------	--------------------

Contactpersoon aanvrager

Aanhef	heer
--------	------



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Voorletter(s)

J

Tussenvoegsel(s)

Achternaam

J

Telefoonnummer

03 J

Mobielnummer

06 J

E-mailadres

J@dronten.nl

U ontvangt over deze zaak altijd digitaal bericht van ons.

Ik weet dat RVO:

- berichten over deze aanvraag plaatst onder Mijn zaken
- mij een e-mail stuurt als er iets voor mij klaar staat over mijn aanvraag

Ik ben voldoende bereikbaar via dit e-mailadres.

2e contactpersoon

Aanhef

heer

Voorletter(s)

J

Tussenvoegsel(s)

Achternaam

J

Telefoonnummer

03 J

Mobielnummer

06 J

E-mailadres

J@dronten.nl

Project

Omschrijf in maximaal 300 woorden:

- het project en de locatie(s) waarvoor u de specifieke uitkering aanvraagt;
- de fysieke kenmerken van het project, zoals het pand, de locatie en ligging;
- het huidige en toekomstige gebruik van het projectgebied;
- de permanente en flexibele woonruimten die worden toegevoegd door nieuwbouw of transformatie;
- eventuele onderdelen van het project waar u geen uitkering voor aanvraagt (de reikwijdte van het project).

Projectlocatie

Gangboord Dronten

Projectnaam

Flexwonen 1



Projectomschrijving

De gemeente Dronten is momenteel samen met woningcorporatie Oost Flevoland Woondiensten (OFW) een plan aan het uitwerken voor het realiseren van circa 60 flexwoningen op locatie Gangboord in Dronten voor de duur van minimaal 10 jaar. Dit is een stuk braakliggend terrein, waar mogelijk in de toekomst woningbouw wordt gerealiseerd. Een locatiestudie heeft plaatsgevonden en de tekeningen zijn er inmiddels. Momenteel zijn we in de afrondende fase van bijgevoegde Samenwerkingsovereenkomst (SOK). De beoogde bewoners zijn Statushouders/ontheemden, Uitstroom begeleid wonen (BW) en maatschappelijke opvang (MO) en Spoedzoekers/woningzoekenden met lange zoekduur. Niet alleen deze groepen moeten steeds langer wachten, ook de reguliere woningzoekende krijgen hierdoor met langere wachttijden te maken. Met dit flexwonen-project willen de gemeente Dronten en OFW de druk op de sociale woningmarkt verlichten. Om de realisatie van het project mogelijk te maken, wordt er een aanvraag gedaan voor de subsidie RHA. 29 van de 61 woningen voldoen aan de voorwaarden van de subsidieregeling RHA. Derhalve wordt alleen voor deze woningen de subsidie aanvraag ingediend.

Startdatum (van)

01-07-2023

Einddatum (t/m)

30-06-2028

Looptijd project bedraagt

5 jaar

Kerngegevens project

Geef hieronder een overzicht van de aantallen te realiseren woonruimten per beoogde aandachtsgroep.

<i>Dak- en/of thuisloze mensen (aantal woonruimten)</i>	0
<i>Statushouders (aantal woonruimten)</i>	20
<i>Mensen tot 27 jaar die uitstromen uit een intramurale situatie (aantal woonruimten)</i>	9
<i>Mensen vanaf 27 jaar die uitstromen uit een intramurale situatie (aantal woonruimten)</i>	0
<i>Arbeidsmigranten (aantal woonruimten)</i>	0
<i>Uitwonende studenten (aantal woonruimten)</i>	0
<i>Woonwagenbewoners (aantal woonruimten)</i>	0
<i>Mensen met sociale urgentie (aantal woonruimten)</i>	0
<i>Mensen met medische urgentie (aantal woonruimten)</i>	0



Ontheemden uit Oekraïne (aantal woonruimten) 0

Totaal aantal ruimten

De totalen die u hier vermeldt, moeten overeenkomen met de som van woonruimten die u opgeeft bij Kerngegevens project.

Geef hier het totaal aantal permanente woonruimten op waarvoor de bijdrage wordt gevraagd. 0

Geef hier het totaal aantal flexibele woonruimten op waarvoor de bijdrage wordt gevraagd. 28

Processtappen

Welke stappen moet u nog zetten om tot realisatie te komen? Beschrijf de planologische status (omgevingsvergunning), het draagvlak van het plan bij relevante belanghebbenden in het gebied en de stand van zaken rondom afspraken met derden zoals uitvoerende partijen.

Beschrijf en onderbouw de te nemen processtappen in maximaal 250 woorden. Momenteel wordt het plan verder geconcretiseerd. Op korte termijn wordt een samenwerkingsovereenkomst getekend (onomkeerbare stap) met onze partner OFW. De RvC van OFW heeft akkoord gegeven om circa 60 flexwoningen op te nemen in de lange termijn investeringen. De gemeenteraad van Dronten heeft via een motie aangegeven flexwoningen te willen reserveren. Het college van Dronten is meegenomen in de voortgang van het project. Na het verkrijgen van de subsidie en vervolgens het tekenen van de SOK zal de planologische procedure worden gestart. Wij maken gebruik van de kruimelregeling. Het collegevoorstel ligt klaar in afwachting van het tekenen van de SOK. Voor de locatie Gangboord liggen de tekeningen er inmiddels. OFW heeft inmiddels contact met een leverancier van flexwoningen. Deze partij kan de woningen leveren in Q2/Q3 2024.

Mijlpalen van het project

Onderbouw ook hoe u borgt dat de realisatie gehaald wordt. Maak hierbij een onderscheid tussen het zetten van onomkeerbare stappen (binnen 2 jaar na toekenning aanvraag) en de realisatie (binnen 5 jaar na toekenning aanvraag).

Beschrijf en onderbouw de mijlpalen in maximaal 250 woorden. • Q2 2023 tekenen SOK • Q3 2023 definitief maken plannen • Q4 2023 ruimtelijke procedure/project voorbereiding bouwrijp maken • Q1 2024 bouwrijp maken • Q2/Q3 2024 plaatsen woningen • Q2/Q3 2024 woonrijp maken • Q2/Q3 2024 oplevering

Afspraken

Hieronder dient u te vermelden welke afspraken er zijn en wat de gemeente gaat doen om tot deze afspraken te komen.



Geef in maximaal 250 woorden een overzicht van de gemaakte of geplande afspraken over de betaalbaarheid (wat is de maximale huurprijs voor minstens 10 jaar; langdurig behoud van de lage huurprijs).

Beschrijf in maximaal 250 woorden hoe er afspraken worden gemaakt over het langdurig behoud van de huisvesting voor de aandachtsgroepen en/of ontheemden uit Oekraïne (na realisatie minimaal 10 jaar bestemd voor de betreffende doelgroep(en)).

Beschrijf in maximaal 250 woorden welke afspraken er eventueel zijn of worden gemaakt over het zorgen ondersteuningsaanbod voor de desbetreffende aandachtsgroepen en/of ontheemden uit Oekraïne die gehuisvest worden.

Risico's

Ga in op risico's in de planvorming, juridische risico's, draagvlak in de omgeving en afspraken met de markt en corporaties (contracten). Verwijs waar nodig naar openbare of bij u opvraagbare brondocumentatie.

Beschrijf in maximaal 250 woorden de eventuele geschillen of procedures met andere overheden of partijen die de haalbaarheid en planning in het project kunnen beïnvloeden.

Beschrijf in maximaal 250 woorden eventuele conflicterende belangen met medeoverheden in of rondom het projectgebied en hoe hier regionaal over afgestemd is.

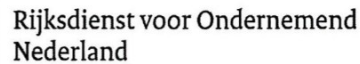
Woningcorporatie OFW zal het beheer en het toewijzen op zich nemen. De corporatie is gebonden aan regels en maximale huurprijzen (Woningwaarderingssstelsel). Ook zal het maximale huurverhogingspercentage niet hoger liggen dan toegestaan voor een dergelijke woning in de gereguleerde sector. Bij toekenning van de subsidieregeling RHA worde de voorwaarden hiervan opgenomen in de SOK.

In de SOK die momenteel in de afrondende fase is, is opgenomen voor welke doelgroepen de woningen zijn bestemd. Dit is in het overzicht aangegeven. OFW mag hier alleen van afwijken via de prestatieafspraken met de gemeente. Zowel OFW als gemeente zullen rekening houden met de voorwaarden van deze subsidie. In de SOK staat ook vermeld dat de gemeente het perceel verhuurt voor een duur van minimaal 10 jaar aan OFW en dat OFW minimaal 10 jaar de woningen exploiteert. Bij toekenning van de subsidieregeling RHA worde de voorwaarden hiervan opgenomen in de SOK.

Gemeente en OFW leggen in de prestatieafspraken vast hoe men de verschillende doelgroepen ondersteunt. Voor dit project zal dit niet anders zijn.

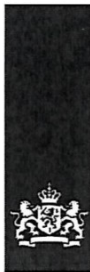
Naar verwachting op dit moment niet aan de orde. Grond is in eigendom van de gemeente. Er is al contact met de omwonenden. Het project is in de dermate ver gevorderd stadium dat de risico's zoveel mogelijk zijn uitgesloten.

Niet van toepassing. Het betreft een binnenstedelijke locatie.



Deze subsidie is een voorwaarde voor het complimenteren van de businesscase van de woningcorporatie. Voor de realisatie van dit project wordt ook gebruik gemaakt van de subsidie 'Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen, d.d. 16 december 2022'. Hierdoor worden de kosten die door de gemeente gemaakt worden gedekt. De gemeente brengt geen grondkosten in rekeningen aan de woningcorporatie. In het kostenoverzicht zijn kosten als verplaatsen en schoon leveren onder de post 1.1 grondkosten opgenomen. OFW heeft een concrete aanbieding van een leverancier. Hierdoor zijn voor zowel de gemeente als OFW de marktrisico's nihil. Het toegekende bedrag van de subsidie RHA wordt ter beschikking gesteld aan OFW. Daarom wordt er geen gebruik gemaakt van het BTW compensatiefonds.

€



Begroting

i Let op: Gebruik in de bestandsnaam alleen cijfers en letters.

Schrijf de bestands-extensie met kleine letters (bijvoorbeeld: .pdf / .docx).

Bestandsnaam	Uloaddatum
RHA-begrotingsformat- 02052023tb_flexwonen 1 Dronten.xlsx (51 KB)	30-05-2023

Btw-compensatiefonds

Als gemeente betaalt u btw over diensten en goederen die u extern inkoopt. U kunt de btw die u betaalde over uitbesteed werk terugvragen bij het Btw-compensatiefonds. U mag als gemeente niet als ondernemer handelen om zaken ter beschikking te stellen aan één of meer individuele derden. De btw-kosten die daaruit voortvloeien kunnen niet opgevoerd worden bij het Btw-compensatiefonds.

De aan te vragen compensatie kan nooit meer bedragen dan 21% van de gevraagde Rijksbijdrage exclusief btw.

Welk bedrag aan betaalde btw vraagt u terug bij het
Btw-compensatiefonds?

€

Gevraagde uitkering

Gevraagde totale uitkering (inclusief btw)

De specifieke uitkering bedraagt maximaal €8.500 (inclusief btw) per te realiseren woonruimte met een totaal maximum van

(inclusief btw).
85% van de opgevoerde kosten moeten toerekenbaar zijn aan de bouw van woonruimten voor aandachtsgroepen en/of ontheemden uit Oekraïne.

Vul hieronder de berekende totale gevraagde uitkering exclusief btw in. U berekent de gevraagde uitkering exclusief btw als volgt: gevraagde uitkering inclusief btw – bedrag Btw-compensatiefonds = gevraagde uitkering exclusief btw. RVO keert de uitkering exclusief btw uit.

Aangevraagde uitkering (begroot)

Gevraagde uitkering (exclusief btw)

€

Extra bijlagen (optioneel)

Beschikt u over aanvullende documenten die u graag bij uw aanvraag wilt voegen?
Dan kunt u deze hier uploaden.



Aanvullende documenten

i Let op: Gebruik in de bestandsnaam alleen cijfers en letters.

Schrijf de bestands-extensie met kleine letters (bijvoorbeeld: .pdf / .docx).

Bestandsnaam	Uploaddatum
2023 05 08 Samenwerkingsovereenkomst Flexwoningen versie 6 schoon.pdf (613 KB)	30-05-2023

Verklaring aanvraag

Let op: U moet het laten weten als er belangrijke wijzigingen zijn ten opzichte van uw aanvraag, bijvoorbeeld:

- veranderingen in de activiteiten waarvoor u de uitkering krijgt;
- u realiseert een ander aantal woonruimten;
- u haalt de mijlpalen niet.

De uitkering wordt toegekend als deze wordt besteed aan ongedekte kosten voor zaken die aantoonbaar bijdragen aan en noodzakelijk zijn voor een project.

Ik verklaar dat mijn aanvraag voldoet aan de voorwaarden in de regeling.



Ik verklaar dat de Rijksbijdrage voor minimaal 85% wordt ingezet voor kosten die toerekenbaar zijn aan de bouw van woonruimten voor aandachtsgroepen en/of ontheemden uit Oekraïne.



Verklaring

Ik ben bevoegd en/of gemachtigd om deze aanvraag te ondertekenen.



Ik verklaar dat dit formulier en de bijlagen naar waarheid zijn ingevuld.



Gegevens ondertekenaar

<i>Naam organisatie</i>	Gemeente Dronten
<i>KVK-nummer</i>	32165460



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Is de contactpersoon tevens de ondertekenaar?

Nee

Aanhef

heer

Voorletter(s)

J

Tussenvoegsel(s)

Achternaam

J

Datum van ondertekenen

30-05-2023 09:58:03

Deze PDF is gegenereerd op:

30-05-2023 09:58:03

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

VERGADERING COLLEGE		AGENDA	
Behandelingsdatum:	4 juli 2023	Portefeuillehouder:	P. van Bergen
Voorstel openbaarmaking conform Wet open overheid (Woo) Het collegevoorstel inclusief bijlagen openbaar te maken.		Zaaknummer:	393739
		Documentnummer:	393741
		Bijbeh.raadsvoorstel:	
		Bijbeh.raadsbesluit:	
	PARAAFSTUK	Akkoord	Bespreken
	J.P. Gebben		
	S.J. Lap		
	P. van Bergen		
	P. Duvekot		
	L. Hillebregt		
Gemeentesecretaris			
Datum:	13 juni 2023	Naam manager of ambtelijk opdrachtgever:	
Team:	Gebiedsontwikkeling	F. Hartog	
Steller:	Jeroen Wilting / Murk Falkena		
Toestel:	615		
Nota in overeenstemming met:		Marijn Hoenderdaal	
Geraadpleegde adviseur:		AKD advocaten	
Team met afwijkende opvatting:		geen	
ONDERWERP: Inzetten locatie Gangboord voor 60 flexwoningen			
CONCEPT-BESLUIT (CB): Het college besluit: - De locatie Gangboord, voor een periode van 10 jaar, beschikbaar te stellen voor OFW om 61 flexwoningen te realiseren; - Ten behoeve van het flexwoningenproject een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met OFW, met nummer 423628; - De raad te informeren door de raadsinformatiebrief met nummer 393744 vast te stellen en te versturen naar de raad.			
CONCEPT-BESLUIT: De burgemeester besluit: Wethouder P. van Bergen te machtigen de samenwerkingsovereenkomst met nummer 423628 namens hem te ondertekenen.			
BESLUIT:	<i>Conform CB</i>	Paraaf secr.	<i>Afwijkend van CB</i> Paraaf secr.
Bijlagen:	- Samenwerkingsovereenkomst Oost Flevoland Woondiensten – Gemeente Dronten (423628) - Advies AKD, terzake 'kruimelgevallenregeling' d.d. 20 april 2023 (423842) - Raadsinformatie brief (393744)		



Stukken ter inzage:

1) CONTEXT

Inleiding

In de motie 'Flexwonen voor spoedzoekers' van 16 september 2021 heeft uw gemeenteraad opgeroepen om, vanuit urgente noodzaak, als gemeente aan de slag te gaan met het zoeken naar locaties voor de realisatie van tijdelijke huisvesting voor bijzondere doelgroepen in onze gemeente. In de motie 'Motie snel en flexibel aanbod woningen' van 22 december 2022, vraagt de raad om in te gaan op de context voor het versnellen van het aanbod van woningen in de gemeente.

In het laatste kwartaal van 2022, heeft het college, in samenspraak met OFW, een aanvraag ingediend voor de subsidieregeling '*Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen*'. Dit is toegekend in december van dit jaar. De aanvraag was voor 120 flexwoningen, een totale subsidiebijdrage van 1,44 miljoen. Om deze subsidie te kunnen inzetten is gewerkt aan het tot stand brengen van een samenwerkingsovereenkomst met Oost Flevoland Wonen. Tevens is in mei 2023 de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen voor het project Gangboord ingediend, de uitslag hiervan wordt verwacht in augustus aanstaande.

Het eerste project; Locatie Gangboord

De gemeente heeft, in samenspraak met OFW, locaties onderzocht die mogelijk een tijdelijke invulling kunnen krijgen. Daarbij is naast stedenbouwkundige inpassing ook gekeken naar de beheersbaarheid van de locatie gedurende de exploitatie van deze woningen.

Het plangebied is hieronder aangegeven. Het betreft de voormalige locatie van het tijdelijke gemeentehuis. De locatie is gezien dit feit en haar specifieke ligging relatief snel geschikt te maken voor de functie wonen.



Plangebied Flexwoningen Gangboord

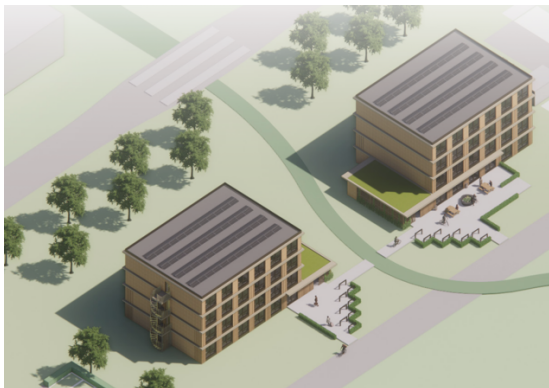


Binnen dit gebied zullen twee tijdelijke gebouwen verreizen van vier lagen, met in totaal 61 appartementen. Gekozen is om in de uitstraling niet deze tijdelijkheid te hebben.

Deze locatie is een zichtlocatie in het centrum. Dit betekent dat aan de uitstraling van de woningen hogere eisen gesteld worden dan bij niet zichtlocaties, dit ondanks dat het een tijdelijke invulling betreft. De woningen zelf voldoen aan nieuwbouweisen, permanente bouw. Dit betekent dat ze verplaatst kunnen worden naar een andere locatie, na de eerste periode van tien jaar. De bedoeling is om dit dan een permanente locatie te laten zijn, zodat de woningen behouden blijven voor de Drontense woningmarkt.

Aan deze randvoorwaarden voldeden de flexwoningen van het Rijksvastgoedbedrijf niet. De woningen zijn bekeken door OFW in samenspraak met de gemeente en zijn om deze reden niet geschikt geacht voor de locatie Gangboord.

Vele leveranciers van flexwoningen zitten aan hun maximale productiecapaciteit om aan de vraag te voldoen. Gelet op de gestelde randvoorwaarden is een selectie gemaakt voor een leverancier. Deze leverancier heeft zogenaamde productie slots (realisatie van de woningen) gereserveerd voor OFW, zodat de laatste woning op 7 oktober 2024 geleverd worden. Helaas is het dus niet mogelijk om de woningen eerder te leveren.



Twee bouwmassa's



kwaliteit in de uitstraling

De hierboven staande artist impressie geeft een beeld van hoe het project eruit komt te zien. In de verdere uitwerking zal het gebied zelf worden vormgegeven en zullen de twee gebouwen mogelijk nog iets verschuiven.

Er wordt veel aandacht geschonken aan de landschappelijke inpassing. De gebouwen zullen zich presenteren in een groene setting. Dit gebied krijgt een parkachtig karakter en vormt het leefgebied van de nieuwe inwoners tevens vindt in dit gebied de nodige interactie plaats (van en naar school alsmede de loop van leerlingen richting het centrum) rondom het schoolgebied.

Groene long – ecologische verbinding

De groene omgeving maakt het ook mogelijk dat de vergroeningsambities van het centrumgebied (creëren 'groene long' tussen de 2 bouwmassa's) kunnen worden uitgevoerd binnen de duur van dit flexwonen project.

Dit project vormt hiermee een wezenlijke schakel om het centrum met groene longen te verbinden met de ecologische landschap structuurvisie i.o. Zoals beschreven in het Beleid biodiversiteit, dat door de raad in 2022 is vastgesteld. Ook wordt hier uitvoering gegeven aan 'natuur inclusief werken is de norm', zoals is vastgesteld door de raad.



Doelgroepen

Het project Gangboord is primair bedoeld voor Drontenaren die al geruime tijd een woning zoeken. Deze zogenaamde spoedzoekers (woningzoekende met lange zoekduur) komen om verscheidende redenen niet aan een reguliere sociale huurwoning. Hierbij valt te denken aan scheidingen, jongeren onder de 23 of mensen die naar Dronten komen om een maatschappelijke functie te vervullen. Ruim de helft van het aantal te realiseren woningen zal naar deze doelgroep gaan. Hiernaast zal er ruimte zijn voor statushouders/ontheemden. Deze doelgroep heeft voorrang op de reguliere sociale huurmarkt, het huisvesten van deze groep heeft dus een direct positief gevolg voor de overige Drontenaren op de wachtlijst van OFW. Er zijn ook een beperkt aantal plekken voor maatschappelijke opvang.

Doelgroep	Aantal	Percentage
Statushouders / Ontheemden	20	32%
Uitstroom begeleid wonen/ maatschappelijke opvang	9	15%
Spoedzoekers/woningzoekenden met lange zoekduur	32	53%
Totaal	61	100%

2) ARGUMENTEN

1.1 Locatie Gangboord is ruimtelijk geschikt

Locatie Gangboord (voormalige locatie tijdelijk gemeentehuis) biedt uitstekende aanknopingspunten om flexwoningen te realiseren. Naar verwachting zal er in de komende tien tot vijftien jaar geen beslissing genomen worden over de achterliggende locatie van het Almere College. Dit betekent dat de afloop van de termijn voor de ontheffing van het bestemmingsplan samenloopt met de besluitvorming en eventuele ontwikkelingen rondom het Almere College.

OFW heeft een plan gemaakt dat voldoet aan de gemeentelijke randvoorwaarden op het gebied van bereikbaarheid, parkeren en landschappelijke inpassing. Daarnaast houdt het plan rekening met de ambitie om het centrumgebied van Dronten te vergroenen en beter bestand te maken voor klimaatextremen in de nabije toekomst.

2.1 Vastleggen rollen, taken en verantwoordelijkheden

Flexwonen is een nieuw concept voor corporaties. Dit betekent dat in deze samenwerkingsovereenkomst is gezocht naar het mitigeren van risico's bij beide partijen en naar het optimaal inzetten van de beschikbare middelen. Uiteindelijk heeft dit proces geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst die eerste invulling geeft aan de verleende subsidie, de eerste circa 60 woningen. De gemeente en OFW zijn nog in overleg over de invulling van de overige circa 60 woningen.

3.1 Het project voldoet aan de motie vanuit de raad

Dit project 'Gangboord' geeft eerste invulling aan de motie 'Flexwonen voor spoedzoekers' van 16 september 2021 (circa 60 van de 120 woningen) en eerste invulling aan de motie 'Motie snel en flexibel aanbod woningen' van 22 december 2022. De raad kan middels de voorgestelde raadsinformatiebrief op de hoogte gebracht worden van de voortgang.

3) ALTERNATIEVEN

Geen flexwoningen toestaan op deze locatie en daarmee geen extra woningen ter beschikking hebben voor bepaalde doelgroepen binnen Dronten. Hiernaast geen eerste invulling geven aan de voorliggende motie.



4) MIDDELEN

FINANCIEEL EN FISCAAL

In het laatste kwartaal van 2022, heeft het college, in samenspraak met OFW, een aanvraag ingediend voor de subsidieregeling 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen'. Dit is toegekend in december van dit jaar. De aanvraag was voor 120 flexwoningen, met een totaal subsidiebijdrage van 1,44 miljoen. Naar verwachting zal dit projectbudget neutraal voor de gemeente verlopen.

De financiële onderbouwing van dit project is uitgewerkt in een apart voorstel (zaak: 381045/ document: 381051).

COMMUNICATIE/ PR

Persbericht

Volgend op het collegebesluit staat een persmoment gepland op donderdag @ juli om 9.15 uur in De Meerpaal. Tijdens het persmoment wordt de samenwerkingsovereenkomst ondertekend door gemeente en OFW en kan het persbericht naar buiten gebracht worden. Gelijktijdig wordt de raad geïnformeerd via een RIB en zal op deze dag een brief in de bus vallen bij omwonenden/belanghebbende van locatie Gangboord. De tijdigheid en volgorde van communiceren van "de boodschap" luistert erg nauw.

De initiatiefnemer zal zelf de communicatie rondom dit initiatief ter hand nemen als voorbereiding op het indienen van een omgevingsvergunning.

In het kader van het Didam-arrest, zal het voornemen tot het ter beschikbaar stellen van de gronden worden gepubliceerd.

ICT

Niet van toepassing

JURIDISCHE ASPECTEN

Met het indienen van een omgevingsvergunning wordt tevens het toepassen van kruimelgevallenregeling gevraagd.

Op basis van de "kruimelgevallenregeling" kan het project ruimtelijk mogelijk gemaakt worden. De "kruimelgevallenregeling" is opgenomen in artikel 4, bijlage II van het Bor. Dit maakt een ontheffing mogelijk op de vigerende bestemming (maatschappelijk) voor een periode van tien jaar.

In het kader van het Didam-arrest zal de gemeente alle partijen gelijke kansen moeten bieden, de uitzondering is dat vastgoed, in welke vorm of hoedanigheid dan ook, één-op-één gegund kan worden aan een partij omdat er in dit geval sprake is van een situatie waarbij er maar één partij in aanmerking komt. Het aangaan van een recht van opstal en een bruikleenovereenkomst valt hieronder. OFW is de enige Toegelaten Instelling in de gemeente Dronten, hiermee valt het aangaan van de overeenkomsten onder de uitzondering die geschapen is in het Didam-arrest.

PERSONEEL

Niet van toepassing

5) PLANNING, PROCEDURE/ PROCES

Na positieve besluitvorming door uw college worden drie processen gestart:



- De initiatiefnemers zullen de plannen verder uitwerken. Op basis hiervan zal een omgevingsvergunningsaanvraag door de initiatiefnemers worden ingediend. De gemeente zal, naast de inhoudelijk beoordeling, een kruimelregelingsbesluit-procedure starten. Dit zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan uw college. Naar verwachting zal deze in 2023 worden ingediend.
- De gemeente en OFW zullen een samenwerkingsovereenkomst tekenen.
- De gemeente start de voorbereidingen voor de aanpassingen rondom de locatie.

De planning op hoofdlijnen ziet er als volgt uit:

2023

- Voor zomerreces : Ondertekenen samenwerkingsovereenkomst Oost Flevoland
Woondiensten - Gemeente Dronten, hierna persbericht Daiwa
- Voor zomerreces : Bewonersparticipatie bijeenkomst op initiatief van OFW
- Q3 : Omgevingsvergunningsaanvraag met daaraan gekoppeld het verzoek tot toepassing van de kruimelregeling.

2024

- Q2 : Bouwrijp maken locatie en aanpassingen aan de routing;
- Q3 : Start realisatie studio's en appartementen;
- Q4 : Oplevering en woonrijp maken.

6) INWONERSPARTICIPATIE

Er is in een vroegtijdig stadium gesproken met het Almere College en de Moskee. Het project heeft impact voor beide organisaties en daarom zijn ze vroeg betrokken bij dit proces. Beide zijn positief over de ontwikkeling en begrijpen de maatschappelijke noodzaak voor het neerzetten van deze tijdelijke woningen.

Als initiatiefnemer, neemt OFW het participatietraject over. De gemeente zal uiteraard nauw betrokken blijven bij dit proces.

Hierbij houden we rekening met de vakantieperiode. Om zoveel mogelijk mensen de kans te geven om bij deze inloopbijeenkomst aanwezig te zijn, zal deze na de vakantieperiode, begin september, georganiseerd worden. Omwonenden, in een ruimte cirkel, ontvangen hiervoor voor het zomerreces een uitnodiging. De omwonenden krijgen de mogelijkheid om voor deze bijeenkomst al te reageren via een speciaal e-mailadres.

Voor de zomer gaat OFW, tezamen met de gemeente, met direct omwonende in gesprek. Dit zullen één-op-één gesprekken zijn.

De direct omwonenden zijn:

- Woonhuizen Educalaan 1A t/m 1D
- Woonhuis Waterfront 1
- Sportschool Educalaan 14
- Moskee
- Schoolbestuur en/of locatiedirecteur

7) RISICO'S

Beperkt, er dient een planologische procedures doorlopen te worden die mogelijk tot vertraging leidt.

8) AFWIJKENDE OPVATTINGEN

Niet van toepassing.

