

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2200490	Platenkamp, Robert	FYS-WBA	
ONDERWERP			
Realisatieovereenkomst 2e fase Veldwijk zuid			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

- (a) In te stemmen met de Realisatieovereenkomst (ROK) 2e fase Veldwijk Zuid;
(b) een krediet beschikbaar te stellen groot € 1.500.000,00 uit de Reserve Decentralisatieuitkering ter dekking van de gemeentelijke bijdrage in de ROK 2e fase Veldwijk Zuid totaal groot € 1.934.005,00.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Op 24 januari 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met de samenwerkingsovereenkomst (SOK) Berflo Es. De gemeente Hengelo en de toenmalige woningcorporaties St. Joseph Wonen en HBS Ons Belang hebben de SOK op 23 maart 2006 ondertekend. In de SOK hebben partijen afspraken gemaakt om de wijk sociaal en fysiek opnieuw vorm te geven. Partijen hebben afgesproken om voor de realisatie van de 3 deelgebieden realisatieovereenkomsten (ROK's) op te stellen. De voorliggende ROK heeft betrekking op de 2e fase Veldwijk Zuid. De grond- en opstalexploitatie heeft plaatsgevonden voor rekening en risico van Welbions. De herstructurering heeft plaatsgevonden in de periode 2011 t/m 2015. De ROK is in 2011 opgesteld, maar pas in juli 2017 door Welbions ondertekend. Op grond van de ROK heeft Welbions recht op een bijdrage van € 1.934.005,00.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2200490	Platenkamp, Robert	FYS-WBA	
ONDERWERP			
Getekende realisatieovereenkomst 2e fase Veldwijk Zuid			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Op 24 januari 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Berflo Es (zaaknummer 100824). De gemeente Hengelo en de toenmalige woningcorporaties St. Joseph Wonen en HBS Ons Belang (nadien gefuseerd tot Welbions) hebben de SOK Berflo Es op 23 maart 2006 ondertekend.

De Berflo Es kenmerkte zich destijds door fysieke veroudering en eenzijdig karakter van de woningvoorraad, afnemende kwaliteit van de voorzieningen en lage maatschappelijke participatie van de bewoners. De SOK beoogt een afsprakenkader te scheppen met het doel de wijk sociaal en fysiek opnieuw vorm te geven. In de SOK hebben partijen afgesproken dat zij voor de realisatie van het herstructureringsprogramma in de 3 deelgebieden (Veldwijk Noord, Veldwijk Zuid en Berflo Es Zuid) realisatieovereenkomsten (ROK's) opstellen.

De financiële kaders zijn uitgewerkt in de per exploitatiegebied opgestelde grondexploitaties. Welbions voert de grondexploitatie voor Veldwijk Zuid. De resultaten van de grondexploitaties (de tekorten), zijn tussen partijen verdeeld.

De ROK 1^e fase Veldwijk Zuid is reeds afgerond. De voorliggende ROK heeft betrekking op de 2^e fase Veldwijk Zuid. De ROK is reeds tot uitvoering gebracht. De herstructurering heeft plaatsgevonden in de periode 2011 t/m 2015.

Welbions heeft opdracht gegeven tot ontwikkeling en realisering van zowel opstallen als de openbare ruimte (wegen, riolering). In opdracht van Welbions voerde de gemeente directie en toezicht op de realisering van de openbare ruimte. De gemeente heeft Welbions de ambtelijke uren telkens in rekening gebracht.

De nieuwe openbare ruimte is per 1 januari 2016 in beheer genomen door Gildebor. De ROK is in 2011 opgesteld, maar eerst in juli 2017 door Welbions ondertekend.

Hiermee is de 2^e fase Veldwijk Zuid afgerond en kan de overeenkomst worden aangegaan en de financiële afwikkeling plaats vinden.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

De inhoud van de ROK 2^e fase Veldwijk Zuid sluit aan bij de uitgangspunten in de SOK. De bepalingen uit de SOK zijn voor het deelgebied 2^e fase Veldwijk Zuid nader uitgewerkt:

- Locatieontwikkeling
- Opstalontwikkeling
- Grondtransacties
- Financiën
- Fiscaliteit

Doel van het project is de wijk sociaal en fysiek nieuw vorm te geven. Dit is gebeurd door uitvoering te geven aan de SOK Berflo Es en de ROK Veldwijk Zuid. Op grond van de ROK 2^e fase Veldwijk Zuid heeft Welbions recht op een gemeentelijke bijdrage in de grondexploitatie van € 1.934.005,00. Dit bedrag heeft betrekking op vernieuwing van de openbare ruimte.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Aan uw Raad wordt voorgesteld:

- (a) In te stemmen met de Realisatieovereenkomst (ROK) 2^e fase Veldwijk Zuid;
- (b) Een krediet beschikbaar te stellen groot € 1.500.000,00 uit de Reserve Decentralisatieuitkering ter dekking van de gemeentelijke bijdrage in de ROK 2^e fase Veldwijk Zuid totaal groot € 1.934.005,00

FINANCIËLE ASPECTEN

De gemeentelijke bijdrage in de ROK 2^e fase Veldwijk Zuid is vastgesteld op € 1.934.005,00. Voor dit bedrag zijn de volgende dekkingsmiddelen bij de gemeente aanwezig:

Reserve Decentralisatieuitkering € 1.500.000,00

Voorziening riolering € 475.767,00

Totaal dekkingsmiddelen € 1.975.677,00

Voor het dekkingsbedrag uit de Reserve Decentralisatieuitkering is het noodzakelijk dat de gemeenteraad een krediet ter beschikking stelt. De bijdrage uit het rioolfonds kan door het college worden besteed, omdat dit bedrag is opgenomen in het GRP dat eind 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierbij is bepaald dat het college de bedragen ter besteding beschikbaar kan stellen.

BIJLAGE(N)

- De Realisatieovereenkomst 2e fase Veldwijk Zuid met bijlagen
- Begrotingswijziging

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.



S041661

Gemeente Hengelo
T.a.v. de heer J. Nyenhuis
Postbus 18
7500 AA HENGELO

A Paul Krugerstraat 44, Hengelo

Stationsstraat 37, Borne

Postbus 430

7550 AK Hengelo

T 074 24 68 300

E klantenservice@welbions.nl

I www.welbions.nl

KvK 06032957

BTW NL002637261B01

IBAN NL74 INGB 0674 2123 20

Plaats/datum Hengelo, 13 juli 2017

Onderwerp Realisatieovereenkomst 2^e fase Veldwijk zuid

Beste meneer Nyenhuis, dag Joop,

Als bijlage van deze brief stuur ik je de Realisatieovereenkomst 2^e fase Veldwijk zuid, welke door onze directeur/bestuurder is ondertekend.

Ik vraag je vriendelijk deze de completeren en eveneens door jullie bevoegd gezag te laten ondertekenen. Graag ontvang ik één exemplaar retour. Ook wil ik je vragen om de financiële afrekening vrij te geven voor betaling.

Alvast hartelijk bedankt.

Met vriendelijke groet,

Frank Ufkes
Manager Wijkontwikkeling

Realisatieovereenkomst

Berflo Es – deelgebied Veldwijk Zuid 2^e fase

Als bedoeld in artikel 4 lid 3 onder n samenwerkingsovereenkomst Berflo Es

juni 2011

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Hengelo, gevestigd te Hengelo, Burgemeester Jansenplein 1, postadres: postbus 18, 7550 AA te Hengelo, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer drs. F.A.M. Kerckhaert, burgemeester van die gemeente, handelende in de gemelde kwaliteit ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van die gemeente, d.d. nummer,

Hierna te noemen: **de Gemeente**;

en

2. Welbions, Paul Krügerstraat 44, 7550 AK te Hengelo, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Enschede onder nummer 06032957 en in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar daartoe bevoegde bestuurder de heer P. Pinkhaar;

Hierna te noemen: **Welbions**.

De Gemeente en Welbions gezamenlijk genoemd: **Partijen**.

Overwegende dat:

1. Partijen op 7 december 2004 de "Intentieverklaring herstructurering Berflo Es Hengelo" hebben ondertekend, teneinde gezamenlijk het voortouw te nemen in de herstructurering van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte van deze Exploitatiegebieden als aangegeven in Bijlage 6
2. Partijen in vervolg daarop op 20 december 2005 de "Samenwerkingsovereenkomst Berflo Es" hebben gesloten;
3. met in acht name van die samenwerkingsovereenkomst inmiddels een definitief stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan, een inrichtingsplan openbare ruimte voor het deelgebied Veldwijk Zuid is uitgewerkt, op grond waarvan thans het Deelproject als bedoeld in de samenwerkingsovereenkomst kan worden gerealiseerd;
4. het in artikel 4 lid 3 van de samenwerkingsovereenkomst bedoelde plan van aanpak inmiddels beschikbaar is en tussen Partijen is vastgesteld;
5. Partijen in onderhandeling zijn getreden omtrent de realisatie van Deelproject Veldwijk Zuid 2^e fase, onderdeel van de eerste fase van het Deelprogramma als bedoeld in de Samenwerkingsovereenkomst;
6. Partijen daarbij hebben onderzocht of en in hoeverre sloop van de bestaande opstallen noodzakelijk is en zou kunnen worden volstaan met renovatie;
7. Partijen hun onderlinge verhouding met betrekking tot de realisatie van Deelproject Veldwijk Zuid 2^e fase als volgt vast wensen te leggen:

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Definities

Gedefinieerde begrippen worden in de overeenkomst met een beginhoofdletter aangeduid.

- Bouwrijp maken:** Het, met uitzondering van de draagkracht van de bodem, voor het beoogde gebruik, ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geschikt maken van grond, vrij van voor dat gebruik niet aanvaardbare stoffen, bodemvreemde materialen zoals funderingsrestanten, puin of andere overmatige restanten van bouwkundige aard; kiezels, sintels alsmede stobben van bomen of struiken, zulks met inbegrip van ondergrondse infrastructuur tot aan perceelsgrenzen en bouwstraten.
- Deelproject:** het plan tot realisatie van het in deze overeenkomst genoemde Deelprogramma met bijbehorende infrastructuur gelegen binnen het Deelprojectgebied Veldwijk Zuid 2^e fase.
- Deelprojectgebied:** het geografische gebied waarbinnen het Deelproject Veldwijk Zuid 2^e fase dient te worden gerealiseerd, als aangegeven op bijlage 1.
- Planning:** de planning voor de uitvoering van het Deelproject Veldwijk Zuid 2^e fase, als aangegeven op bijlage 2.
- Deelprogramma:** de binnen het Deelprojectgebied Veldwijk Zuid 2^e fase uit te voeren Opstal- en Locatieontwikkeling, bij de opstelling waarvan is getoetst of renovatie in plaats van sloop en nieuwbouw mogelijk is, als aangegeven op bijlage 3.
- Locatieontwikkeling:** de ontwikkeling en realisatie van een Deelprojectgebied in hoofdzaak bestaande uit de grondverwerving/grondruil, bodemsanering, ontwikkeling en realisering van de infrastructuur bestaande uit het Bouwrijpmaken en het Woonrijp maken, de realisatie en zonodig overdracht aan derden van bouwrijpe bouwgrond en de overdracht van de openbare ruimte aan de Gemeente.
- Opstalontwikkeling:** het ontwikkelen en realiseren van opstallen in het Deelprojectgebied Veldwijk Zuid 2^e fase.
- Samenwerkingsovereenkomst:** de Samenwerkingsovereenkomst Berflo Es d.d. 20-12-2005
- Woonrijp maken:** Het in definitieve vorm afwerken van bouwrijp gemaakte grond voor zover die niet is bebouwd, onder meer maar niet uitsluitend bestaande uit de aanleg van verlichting, bestrating, bebording, alsmede water- en groenvoorzieningen.

Artikel 2 Doel

Het doel van deze realisatieovereenkomst is om, met in achtname van de samenwerkingsovereenkomst Berflo Es voor zover daarvan in deze overeenkomst niet met instemming van alle partijen wordt afgeweken, te komen tot herstructurering van het Deelprojectgebied Veldwijk Zuid 2^e fase door realisatie van het Deelprogramma overeenkomstig de Planning.

Artikel 3 Partijen

1. Overeenkomstig artikel 4 lid 2 van de Samenwerkingsovereenkomst vindt de Locatieontwikkeling binnen dit Deelproject plaats door Welbions.
2. Overeenkomstig artikel 4 lid 2 van de Samenwerkingsovereenkomst vindt de Opstalontwikkeling binnen dit Deelproject plaats door Welbions.
3. Ondertekening van deze overeenkomst vindt mede plaats door de gemeente, enerzijds ter acceptatie van de uit deze overeenkomst voor de gemeente voortvloeiende verbintenissen en anderzijds als blijik van instemming met deze overeenkomst als uitwerking van de Samenwerkingsovereenkomst, zulks als bedoeld in artikel 13 lid 1 van de Samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 4 Planning en duur ROK

1. Partijen spannen zich in om de in deze realisatieovereenkomst genoemde activiteiten en verplichtingen uit te voeren overeenkomstig de Planning.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 14 en 15, wordt deze realisatieovereenkomst aangegaan vanaf het moment van ondertekening van deze overeenkomst en zal voortduren tot en met de realisatie van het Deelproject Veldwijk Zuid, met inbegrip van de afwikkeling van de daaruit voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 5 Locatieontwikkeling

1. Welbions vervaardigt voor haar rekening en risico het civieltechnisch ontwerp voor het in het Deelprogramma begrepen Bouwrijp maken en het Woonrijp maken overeenkomstig de procedure, kwaliteitseisen en inhoud als op basis van de volgende door Gemeente en Welbions vastgestelde documenten:
 - a. Samenwerkingsovereenkomst,
 - b. Stedenbouwkundig plan Veldwijk Zuid,
 - c. Beeldkwaliteitsplan Veldwijk Zuid,
 - d. Het inrichtingsplan openbare ruimte Veldwijk Zuid,
 - e. Milieukundige onderzoeken tbv Veldwijk Zuid

Voorts dienen de volgende stukken te worden vervaardigd, dan wel activiteiten te worden uitgevoerd, door de daarbij aangegeven partij:

- het toetsen en goedkeuren van door Welbions te vervaardigen stukken (Gemeente)
 - het Civieltechnisch Ontwerp Openbaar Gebied t.b.v het bouw- en woonrijpmaken (Welbions)
 - het Definitief Civieltechnisch Ontwerp Openbaar Gebied t.b.v het bouw- en woonrijpmaken (Welbions)
 - Bestekken t.b.v. het bouw- en woonrijpmaken (Welbions)
 - het indienen van aanvragen voor benodigde vergunningen en het verrichten van de daarvoor benodigde onderzoeken (Welbions)
 - het doorlopen van de benodigde vergunningenprocedures (Gemeente)
 - het uitvoeren van een explosievenonderzoek (Gemeente)
 - het voeren van directie en houden van toezicht bij het bouw- en woonrijpmaken (Welbions)
 - het aanvullend toezicht op de naleving van de overeenkomst terzake het bouw- en woonrijpmaken (Gemeente)
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 8, realiseert Welbions voor haar rekening en risico het in het Deelprogramma begrepen Bouwrijp maken en het Woonrijp maken overeenkomstig het met in acht name van lid 1 tot stand gekomen bestek Definitief Ontwerp Openbaar Gebied c.a..
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 8 lid 3 sub a Samenwerkingsovereenkomst en artikel 8, voert Welbions , indien en voor zover dat voor de realisatie van het Deelprogramma noodzakelijk is, voor haar rekening en risico bodemsanering van het Deelproject uit.
4. Welbions verbindt zich om uiterlijk op de tijdstippen daartoe aangegeven in de Planning (bijlage 2) de in artikel 5.1 genoemde stukken te produceren en ter toetsing en goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente. De Gemeente verbindt zich eveneens binnen de in de Planning respectievelijk Programma van Eisen genoemde termijnen de toetsing uit te voeren.
5. Ingeval bezwaar- en/of beroepschriften c.q. andere rechtmaatregelen van derden de (tijdige) verlening van de vereiste vergunningen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onherroepelijk zijn, zal de Gemeente Welbions direct daarvan in kennis stellen en zullen partijen met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade, en zal de Planning (bijlage 2) in onderling overleg dienovereenkomstig worden aangepast. De Gemeente is niet aansprakelijk voor de schade, noch zal de Gemeente gehouden zijn om Welbions te compenseren indien een andere wijze van uitvoering tot hogere kosten leidt.
6. Schades, die aantoonbaar als gevolg van de uitvoering van werken in het kader van deze overeenkomst, ontstaan door oneigenlijk of onjuist gebruik van of vanwege Welbions, worden toegebracht aan gemeentelijke eigendommen dan wel bij de gemeente in beheer en onderhoud zijnde wegen, riolen, en openbare terreinen alsmede vervuiling van bij de gemeente in beheer en onderhoud zijnde riolen, worden door en voor rekening van Welbions hersteld c.q. schoongemaakt dan wel aan de gemeente vergoed. Bovenstaande geldt zowel in het geval de schade c.q. vervuiling is toegebracht aan de omschreven eigendommen en objecten binnen het projectgebied, alsmede gelegen direct aansluitend aan het projectgebied.

Artikel 6 Opstalontwikkeling

1. Welbions vervaardigt voor haar rekening en risico voor bouwvergunningverlening vatbare ontwerpen voor de in het Deelprogramma begrepen opstallen c.q. de bebouwing .
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 8, realiseert Welbions voor haar rekening en risico de in het Deelprogramma begrepen opstallen c.q. de bebouwing overeenkomstig de met in acht name van lid 1 tot stand gekomen ontwerpen.

Artikel 7 Overige punten

1. De Berflo Beek valt buiten de exploitatiegrenzen van het Deelproject. De exploitatiegrens wordt vastgesteld op de kavelgrens, dit is de bovenkant van de noordelijke beekzijde (het noordelijk "talud").
2. De kosten voor de aanleg van de Zuidelijke Ontsluitingsweg zijn voor rekening en risico van Welbions. M.b.t. de zuidelijke ontsluiting worden tussen Welbions en de Gemeente definitieve afspraken gemaakt nadat de grondtransactie met Domeinen door de gemeente is afgerond.
3. Ter uitvoering van een verbeterde ontsluiting van Veldwijk Zuid, conform artikel 7.1. uit de SOK, zijn afspraken over de fasering van de aanleg van de noordelijke ontsluiting betrokken bij de Realisatieovereenkomst voor Veldwijk Noord .

Artikel 8 Grondtransacties

1. Welbions voor wiens rekening en risico de Locatieontwikkeling plaatsvindt, draagt voor haar rekening en risico zorg voor tijdige verwerving van gronden, nodig ten behoeve van de realisatie van het Deelproject Veldwijk Zuid 2^e fase.
2. De voor de ontwikkeling van het Deelproject benodigde gronden die in eigendom van de Gemeente zijn, worden door de Gemeente voor € 1 en in onbewerkte staat aan Welbions geleverd. De Gemeente zal de gronden leveren op het moment dat is opgenomen in de Planning volgens bijlage 2. De levering wordt geformaliseerd in een notariële leveringsakte. Op grondtransacties tussen de Gemeente en Welbions zijn de "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Hengelo 2000" van toepassing, tenzij daarvan in deze overeenkomst of bij nadere overeenkomst wordt afgeweken. De gebakken klinkers die zich op bedoelde gronden bevinden worden door Welbions binnen het deelprojectgebied hergebruikt of overgedragen aan de Gemeente.
3. De tussen Partijen ten behoeve van de realisatie van het Deelproject Veldwijk Zuid 2^e fase benodigde grondtransacties zijn nader beschreven in bijlage 4.
4. Koopsommen voor grond worden voldaan bij juridische levering kosten koper. Partijen beogen de levering vrijgesteld van omzetbelasting te laten geschieden. De ter zake van de levering c.q. verkrijging verschuldigde belastingen komen voor rekening van de koper. Het betalingsschema is als bijlage 5 aan deze overeenkomst gehecht.

5. Vanaf het moment van levering van de gronden volgens lid 2 is Welbions verantwoordelijk voor de (milieutechnische) kwaliteit van het gehele Deelprojectgebied.

Artikel 9 Financiën

1. De kosten voor de uitvoering van het Deelproject zijn tussen Partijen verdeeld overeenkomstig artikel 8 van de Samenwerkingsovereenkomst, op grond waarvan de Gemeente aan Welbions een bedrag van € 563.796,- prijspeil 1 januari 2005, te verhogen met een rentepercentage van 5,75% per jaar tot het moment van daadwerkelijke betaling, minus de afdracht aan het Fonds Bovenwijkse voorzieningen verschuldigd is overeenkomstig de als bijlage 5 opgenomen betalingsregeling, gebaseerd op de bij de Samenwerkingsovereenkomst opgenomen Exploitatieopzet. Het betalingsschema dat als bijlage 5 aan deze Overeenkomst is gehecht vormt daarbij het uitgangspunt. Welbions erkent dat de Gemeente de mogelijkheid heeft om de uren ambtelijke inzet separaat in rekening te brengen bij Welbions. Hierover zullen de Gemeente en Welbions in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst nader overleg voeren.
2. Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om voor de uitvoering van het Deelproject Veldwijk Zuid zoveel mogelijk subsidie te verkrijgen.
3. Door de Gemeente zal op Welbions geen kostenverhaal worden toegepast als bedoeld in artikel 42 Wet op de Ruimtelijke Ordening dan wel baatbelasting of een (eventueel toekomstige) grondexploitatieheffing worden geheven in het betreffende Deelprojectgebied.

Artikel 10 Publiekrechtelijke aspecten

1. Indien, vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure, een speciale procedure voor het Deelproject Veldwijk Zuid in de rede ligt, zal daarvan gebruik worden gemaakt.
2. Welbions die op grond van artikel 5 verantwoordelijk is voor de Locatieontwikkeling, draagt voor haar rekening en risico zorg voor tijdige ontvankelijke aanvraag van alle voor de opzet en uitvoering van de Locatie-ontwikkeling benodigde vergunningen, ontheffingen, en andere eventueel benodigde publiekrechtelijke toestemmingen.
3. Welbions die op grond van artikel 6 verantwoordelijk is voor de Opstalontwikkeling, draagt voor haar rekening en risico zorg voor tijdige ontvankelijke aanvraag van alle voor de opzet en uitvoering van de Opstal-ontwikkeling benodigde vergunningen, ontheffingen, en andere eventueel benodigde publiekrechtelijke toestemmingen.
4. Onverminderd de eigen verantwoordelijkheid van de gemeente krachtens publiekrecht bedoeld in lid 5, zal de Gemeente zich er voor inspannen dat aanvragen voor vergunningen, ontheffingen en dergelijke door haar op kortst mogelijke termijn zullen worden behandeld, en zal de Gemeente zoveel mogelijk bevorderen dat indien voor vergunningen, ontheffingen en dergelijke die ten behoeve van een realisering van het doel van deze overeenkomst moeten worden verleend, goedkeuringen en dergelijke van andere overheden zijn vereist, deze goedkeuringen en dergelijke tijdig, althans zo spoedig mogelijk zullen worden verleend. Daarnaast heeft de gemeente de inspanningsverplichting om zoveel mogelijk te bevorderen dat het bestemmingsplan en eventueel andere benodigde plannen op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedures doorlopen en op kortst haalbare termijn in werking zullen treden. De

gemeente zal de andere Partijen op de hoogte houden van de voortgang van deze procedures.

5. De verplichtingen van de gemeente, bedoeld in dit artikel, gaan niet verder dan de grenzen die zij op grond van het publiekrecht (waaronder maar niet uitsluitend, de Awb, de WRO en de Woningwet) in acht moet nemen. Als de gemeente op grond van het publiekrecht gehouden is bepaalde rechtshandelingen te verrichten, is zij voor de eventuele schade die daaruit voortvloeit niet aansprakelijk, zulks onverminderd de overige rechten van de Partijen uit deze overeenkomst. Meer in het bijzonder is iedere aansprakelijkheid van de Gemeente bij niet of niet tijdige verkrijging van vergunningen of andere publiekrechtelijke besluiten of van benodigde goedkeuringen, verklaringen van geen bezwaar en dergelijke van andere overheden, dan wel vernietiging en/of schorsing van besluiten door de rechter, uitgesloten indien en voor zover de Gemeente haar inspanningsverplichtingen als bedoeld in lid 4 is nagekomen.
6. Ingeval derden bedenkingen mochten inbrengen tegen (ontwerp)besluiten of daartegen bezwaar of beroep mochten instellen of schorsing daarvan verzoeken dan wel daartegen (andere) rechtsmaatregelen mochten aanwenden, zal de Gemeente andere Partijen daarvan onverwijd op de hoogte stellen en zullen Partijen in overleg maatregelen vaststellen die kunnen strekken tot beperking van de daaruit voortvloeiende vertraging en/of schade.
7. Indien de Gemeente besluit tot de wijziging van de lokale wet- en regelgeving en deze wijziging heeft gevolgen voor de bestaande uitgangspunten voor de Locatie- en/of Opstalontwikkeling, zullen Gemeente en Welbions in nader overleg treden over de consequenties met betrekking tot geld, tijd en kwaliteit.

Artikel 11 Overleg

1. Ten behoeve van de uitvoering van deze realisatieovereenkomst vindt Deelprojectoverleg plaats in het kader van het overleg van de projectgroep van het Exploitatiegebied. Het Deelprojectoverleg komt bijeen zo vaak als een der Partijen of de voorzitter dat in redelijkheid wenselijk acht.
2. In het Deelprojectoverleg nemen in ieder geval deel Welbions voor wiens risico de Locatie- en/of Opstalontwikkeling plaats dient te vinden. Ook zal de projectleider van de Gemeente aan het Deelprojectoverleg deelnemen ten behoeve van de nodige afstemming. Het Deelprojectoverleg wordt voorgezeten door de Partij voor wiens risico de Opstalontwikkeling plaats dient te vinden.

Artikel 12 Fiscaliteit

1. In het kader van de Locatieontwikkeling ontwikkelt en realiseert Welbions de infrastructuur en de overige openbare ruimte (hierna aangeduid als: de openbare ruimte), zowel op ondergrond die bij haar in eigendom is als op ondergrond die bij de Gemeente in eigendom is. Vervolgens draagt Welbions de nieuw gerealiseerde openbare ruimte, inclusief eventueel te leveren ondergrond in eigendom over aan de Gemeente. Hiervoor zal voor de toepassing van de Wet op de omzetbelasting 1968 en de Wet op belastingen van rechtsverkeer zich een levering respectievelijk verkrijging voordoen.

2. Met het oog op toepassing van de fiscale wet- en regelgeving bestaat de koopsom exclusief btw, voor de (fasegewijze) (op)levering van de openbare ruimte uit het totaal van de daadwerkelijke aanlegkosten, exclusief de wettelijk verschuldigde btw. Tot deze kosten behoort ook het totaal van de grondkosten van de te leveren ondergrond. Ter zake van deze (op)levering zal door Welbions een factuur in de zin van de wet op omzetbelasting 1968, met vermelding van de wettelijk verschuldigde btw, aan de Gemeente worden uitgereikt. De koopsom alsmede de verschuldigde btw, dient uiterlijk op het moment van (op)levering per fase door de Gemeente aan Welbions te worden voldaan.
3. De netto gemeentelijke bijdrage als bedoeld in artikel 9, lid 1 van deze overeenkomst wordt door Partijen niet aangemerkt als vergoeding voor de (op) levering van de openbare ruimte.
4. De Gemeente en Welbions zijn van mening dat bij de in dit artikel bedoelde overdracht van de openbare ruimte de goedkeurende regeling van de staatssecretaris van financiën van toepassing is, zoals vermeld in het Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 23 juli 2002, nummer CPP2002/2257M, als nader toegelicht bij Besluit van 18 december 2002, nummer CPP2002/3533M. Dit impliceert dat, zo sprake is van een oplevering, bij de in dit artikel bedoelde overdracht van de openbare ruimte door de Gemeente geen verkrijging in de zin van de Wet op belastingen van rechtsverkeer plaatsvindt en zij derhalve geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Voorts impliceert het gestelde in de eerste volzin van dit lid dat, zo sprake is van een levering, de in dit artikel bedoelde overdracht van de openbare ruimte leidt tot een verkrijging die is vrijgesteld van overdrachtsbelasting ingevolge de wet op belastingen van rechtsverkeer, mits door de Gemeente hiertoe een beroep wordt gedaan op een vrijstelling. Mocht, ondanks het vorenstaande, de belastingdienst onverhoopt menen dat wel een verkrijging plaatsvindt waardoor overdrachtsbelasting is verschuldigd ingevolge artikel 15, lid 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (strafheffing overdrachtsbelasting), dan komt deze overdrachtsbelasting inclusief boete en heffingsrente, voor rekening van Welbions. In dat geval dient de Gemeente binnen 20 dagen na dagtekening van de naheffingsaanslag Welbions in kennis te stellen, waarbij Partijen in overleg kunnen gaan over het al dan niet instellen van bezwaar. Na overlegging van een kopie van de naheffingsaanslag door de Gemeente aan Welbions zal Welbions voormeld bedrag binnen 30 dagen aan de Gemeente betalen.
5. De Gemeente verklaart de door Welbions (op) te leveren openbare ruimte aan te wenden voor doeleinden waarvoor bij de Gemeente recht op bijdrage ingevolge de Wet op het BTW-compensatiefonds bestaat.

Artikel 13 Exploitatiebijdrage Welbions

1. In een onlosmakelijk verband met de in artikel 12, lid 2 van deze overeenkomst bedoelde koopprijs voor de openbare ruimte betaalt Welbions aan de Gemeente een exploitatiebijdrage ter dekking van de aanlegkosten van de openbare ruimte. Dit zodat wordt gehandeld conform de goedkeurende regeling van de staatssecretaris van Financiën als vermeld in het Besluit van 23 juli 2002, nr. CPP2002/2257M, als nader toegelicht bij Besluit van 18 december 2002, nr. CPP2002/3533M.
2. De hoogte van de exploitatiebijdrage komt overeen met de koopsom voor de openbare ruimte, exclusief de wettelijk verschuldigde btw, zoals bedoeld in artikel 12, lid 2 van deze Overeenkomst.

3. De in lid 1 van dit artikel bedoelde exploitatiebijdrage dient (al dan niet gefaseerd) uiterlijk te worden voldaan op het moment van de in artikel 12 van deze overeenkomst bedoelde (op)levering van het openbaar gebied. Partijen mogen de wederzijdse vordering, indien en voor zover mogelijk, onderling compenseren.
4. De Gemeente en Welbions zijn van mening dat de in dit artikel bedoelde exploitatiebijdrage geen vergoeding door de Gemeente als btw-ondernemer te verrichten prestatie vormt.
5. In het algemeen zullen Partijen bij de uitvoering van deze overeenkomst, binnen doel en strekking van de bestaande wet- en regelgeving streven naar een voor beiden zo gunstig mogelijk fiscaal regime, zo nodig onder aanpassing van de wijze van uitvoering daarvan. In dat verband zullen partijen de fiscale aspecten zoals beschreven in artikel 12 en 13 met de bevoegde eenheden van de belastingdienst afstemmen.

Artikel 14 Gewijzigde omstandigheden, overmacht

1. Indien er zich onvoorziene wijzigingen of overmacht voordoen, wijziging van omstandigheden en/of inzichten die ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst Partijen niet bekend waren of omstandigheden die niet in deze realisatieovereenkomst zijn verdisconteerd, dan zullen Partijen de gevolgen daarvan in goed overleg en tegen de uitgangspunten waarop deze overeenkomst is gebaseerd in redelijkheid vaststellen, op een zodanige wijze dat uitvoering van het Deelprogramma overeenkomstig de Planning zoveel mogelijk gewaarborgd blijft.
2. Indien Partijen er niet in slagen om in redelijkheid in overleg te komen tot een aangepaste nieuwe Planning en/of Deelprogramma, dan zal worden getracht die vast te laten stellen door de geschillencommissie overeenkomstig artikel 17.

Artikel 15 Beëindiging

1. Tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst is niet mogelijk dan met instemming van alle Partijen.
2. Partijen stellen vast dat indien krachtens een rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan één of meerdere onderdelen van deze overeenkomst nietig worden verklaard of worden vernietigd, de overige bepalingen van deze overeenkomst daardoor niet zullen worden aangetast en de overeenkomst – behoudens de betreffende nietige bepaling(en) – zal blijven voortbestaan, waarbij Partijen, voor zover mogelijk, ter zake van de vernietigde bepaling(en) een aanvullende regeling overeen zullen komen die qua geest en strekking zoveel mogelijk overeenkomt met de vernietigde bepaling(en).
3. Een Partij is pas in verzuim indien een Partij die Partij bij aangetekende brief, in gebreke heeft gesteld en daarin heeft gesommeerd om binnen een redelijke termijn de tekortkoming te herstellen.
4. In geval een der Partijen in verzuim verkeert van een zodanige tekortkoming dat die ontbinding rechtvaardigt, in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling aanvraagt, of wordt ontbonden, is de andere Partij bevoegd de overeenkomst jegens deze Partij te ontbinden, zonder enige aanspraak van laatstbedoelde Partij op de andere Partij tot schadevergoeding.

5. Wanneer de onderhavige realisatieovereenkomst wordt ontbonden ingevolge het bepaalde in dit artikel is de Gemeente gerechtigd om de door Welbions vervaardigde documenten over te nemen tegen betaling van de kostprijs.

Artikel 16 Overige

1. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van Partijen wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het daartoe bevoegde bestuur, onverminderd de bevoegdheid van de besturen om desgewenst (een deel van) die bevoegdheden te mandateren.

Artikel 17 Opschortende voorwaarden

1. Deze overeenkomst komt van de zijde van de gemeente tot stand onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad tot het aangaan van deze overeenkomst besluit, waartoe onderhavige overeenkomst op kortst mogelijke termijn ter besluitvorming wordt voorgelegd.
2. Deze overeenkomst komt van de zijde van Welbions tot stand onder de opschortende voorwaarde dat de Raad van Commissarissen tot het aangaan van deze overeenkomst besluit, waartoe onderhavige overeenkomst op kortst mogelijke termijn ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Artikel 18 Geschillen

1. Op partijen rust de zware inspanningsverbintenis om alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van de onderhavige overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zowel juridische als feitelijke, in onderling overleg tot op Regiegroepniveau op te lossen.
2. Indien, ondanks toepassing van het eerste lid, een geschil niet blijkt te kunnen worden opgelost, kan dit door de meest gerede Partij worden voorgelegd aan een geschillencommissie, bestaande uit vertegenwoordigers van Partijen die niet deelnemen in de projectorganisatie.
Waarbij de geschillencommissie overeenkomstig het bepaalde in lid 1, gehoord de standpunten van Partijen, overeenstemming zal trachten te bereiken.
3. Indien de geschillencommissie er niet in slaagt overeenstemming te bereiken, zal het geschil worden voorgelegd aan de gewone rechter te Almelo.

Artikel 18 Rangorde en Bijlagen

1. Het aangaan van deze realisatieovereenkomst laat werking van de Samenwerkingsovereenkomst onverlet. In geval van tegenstrijdigheden tussen deze realisatieovereenkomst en de Samenwerkingsovereenkomst, prevaleert het bepaalde in deze realisatieovereenkomst.
2. De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafereerd.

Bijlage 1 Deelprojectgebied Veldwijk Zuid/eigendomssituatie Veldwijk Zuid
Bijlage 2 Planning
Bijlage 3 Deelprogramma
Bijlage 4 Grondtransacties tussen Partijen
Bijlage 5 Betalingsregeling
Bijlage 6 Overdrachtsprotocol

Aldus overeengekomen te Hengelo (Ov)

Ondertekening

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

Gemeente

Welbions *H. Rupert*

welbions®

Postbus 430 7550 AK Hengelo

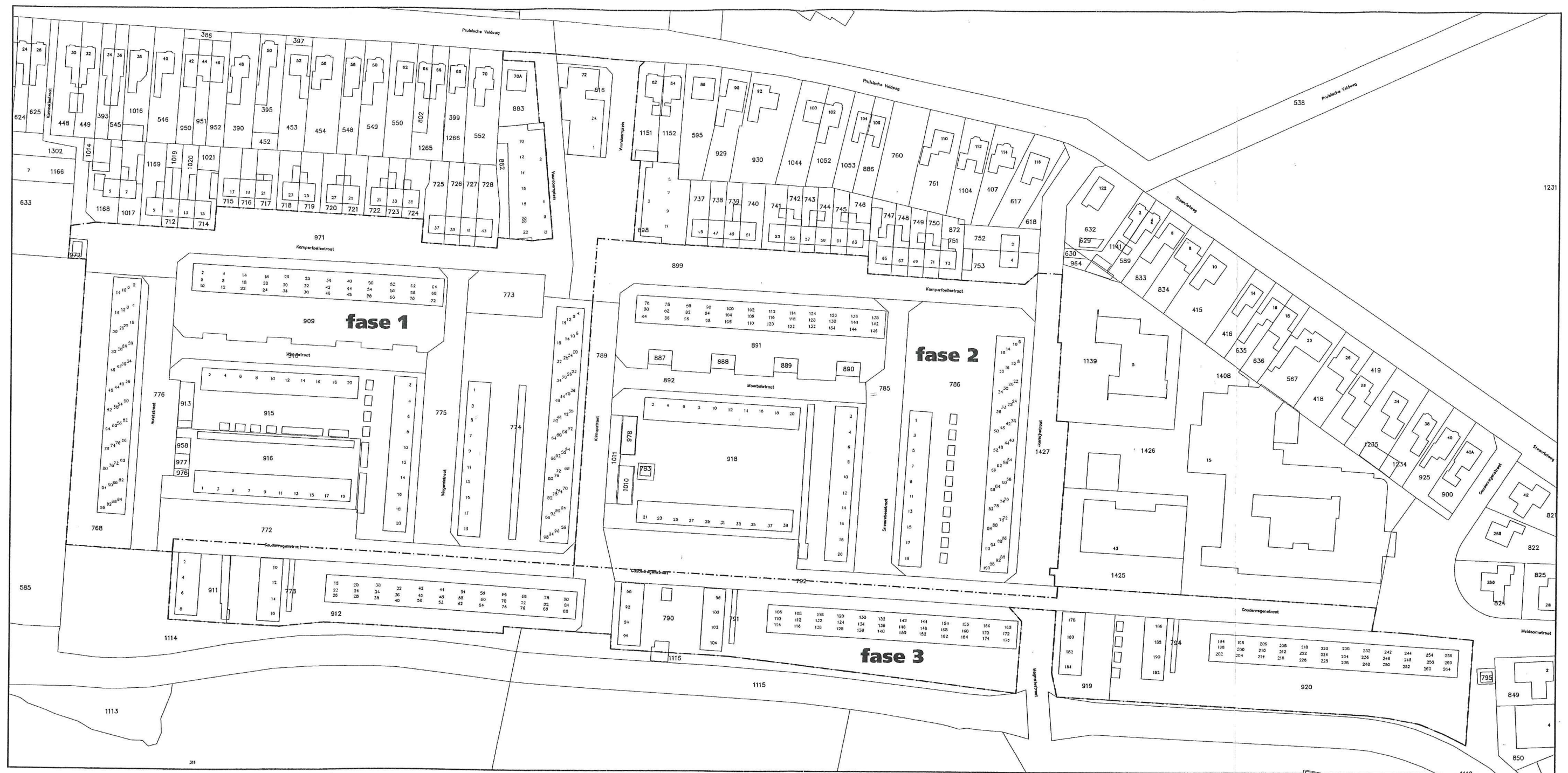
17 07 17



TWENTE - cycloon.eu

Gemeente Hengelo
T.a.w.dhr. J. Huynh
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Leeft



Plangrens

Plangrenzen fases 1, 2 en 3

datum: 27 februari 2009, concept

Vernieuwing Veldwijk Zuid, in opdracht van HBS Ons Belang, Hengelo.

must stedenbouw / Nieuwe Looiersstraat 45 II / postbus 16631 1001 RC Amsterdam / tel. 020 470 20 13 / fax. 020 470 05 61 / www.must.nl / mail@must.nl

schaal 1:1.500 A3 formaat



Bijlage 2 Planning (fase 2)

- 3^e kwartaal 2011: Start verbouw/uitbreiding 40 grondgebonden woningen
- 3^e kwartaal 2010: Sloop flats Kamperfoeliestraat en Jasmijnstraat
- 4^e kwartaal 2010: Indienen bouwaanvragen nieuwbouw Kamperfoeliestraat
- 4^e kwartaal 2012: Indienen bouwaanvragen nieuwbouw Jasmijnstraat
- 2^e kwartaal 2009: Overeenstemming over bestekken bouw- en woonrijp maken (gecombineerd met fase 1)
- 3^e kwartaal 2009: Aanbesteding bouw- en woonrijp maken (gecombineerd met fase 1)
- 2^e kwartaal 2011: Start bouw nieuwbouw Kamperfoeliestraat
- 1^e kwartaal 2013: Start bouw nieuwbouw Jasmijnstraat
- 4^e kwartaal 2012: Verbouw/uitbreiding 40 grondgebonden woningen gereed
- 2^e kwartaal 2012: Start bouw- en woonrijp maken 2e stempel Veldwijk Zuid
- 1^e kwartaal 2013: Bouw- en woonrijp maken 2e stempel Veldwijk Zuid gereed

Bijlage 3 Deelprogramma

Deelprogramma Veldwijk-Zuid 2^e fase

Renovatie: 40 grondgebonden woningen

Nieuwbouw: 15 appartementen Jasmijnstraat

6 maisonnettes Jasmijnstraat

4 grondgebonden woningen Jasmijnstraat

10 appartementen Kamperfoelistraat

12 maisonnettes Kamperfoelistraat

1 grondgebonden woning Kamperfoelistraat

Totaal programma Veldwijk Zuid

	bestaand	sloop	behoud	koppelen	renovatie	nieuw	na vernieuwing
Appartementen / maisonnettes	324	240	84	0	0		84
grondgebonden woningen	104	16	8		80		88
Appartementen / maisonnettes						126	126
grondgebonden woningen						38	46
	428	256	92	0	80	164	336

BIJLAGE 4 - GRONDTRANSACTIES

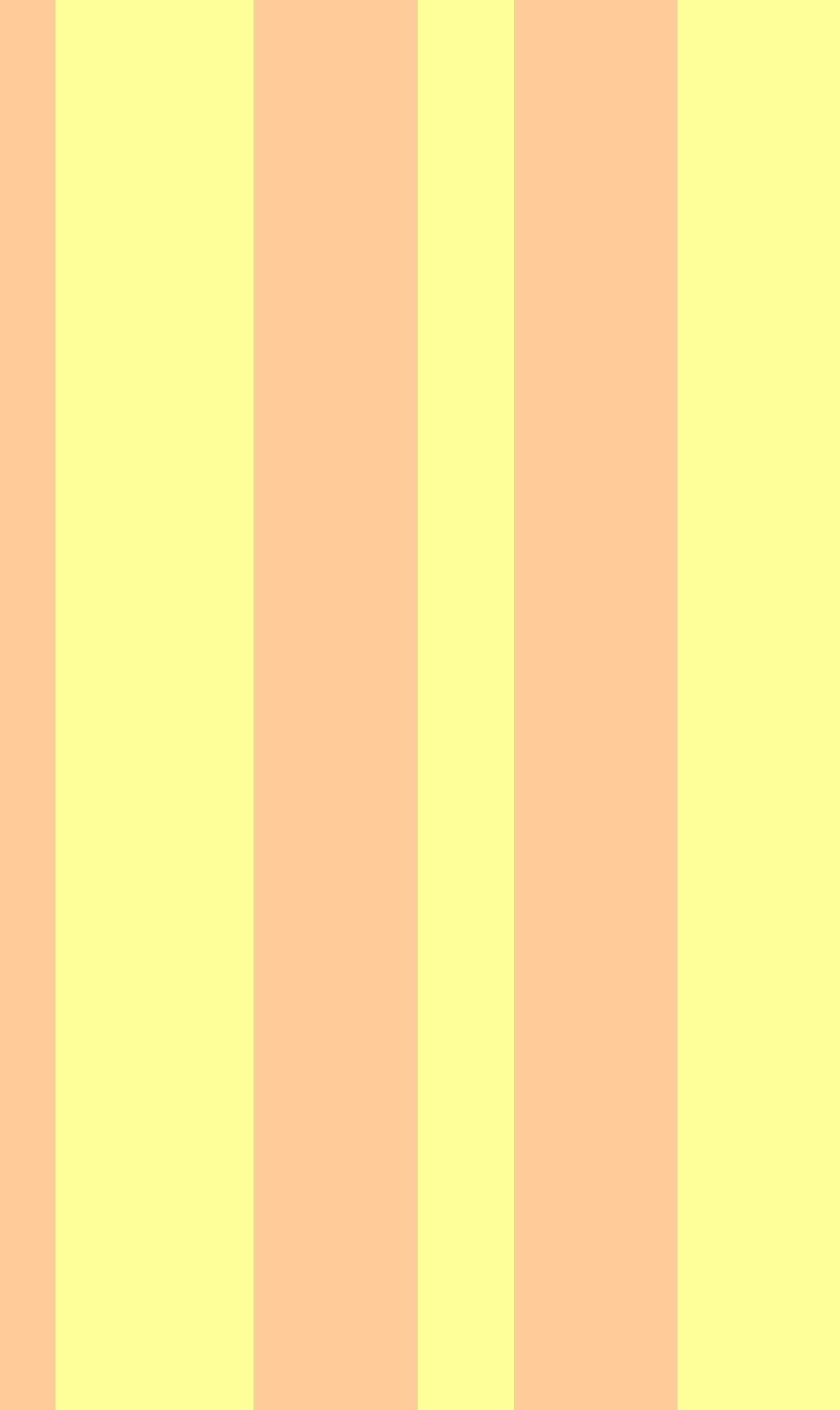
De grondtransacties in het deelprojectgebied vinden plaats op basis van het te realiseren/gerealiseerde plan, voorzover partijen niet anders schriftelijk overeenkomen.

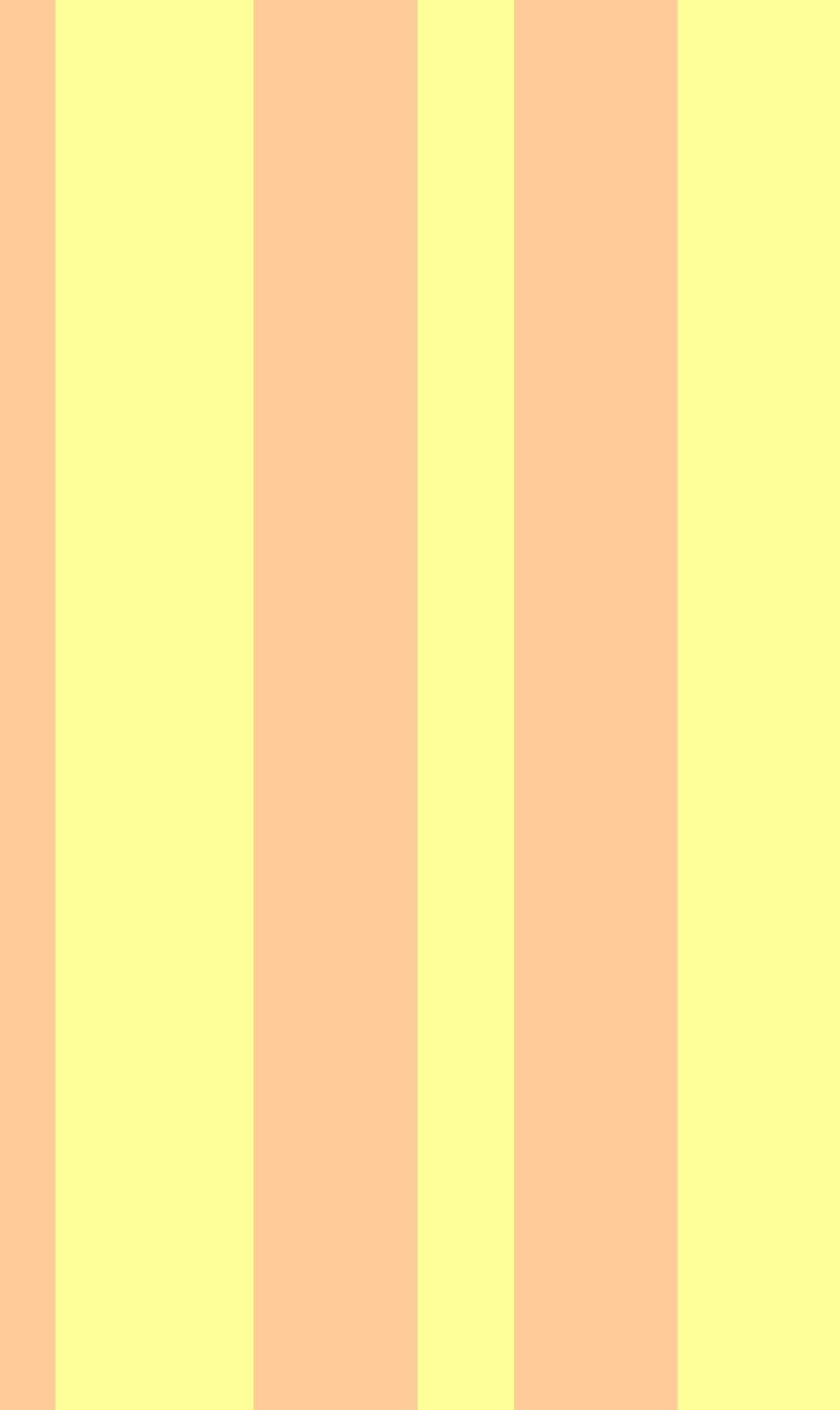
Bijlage 6 Overdrachtsprotocol openbaar gebied

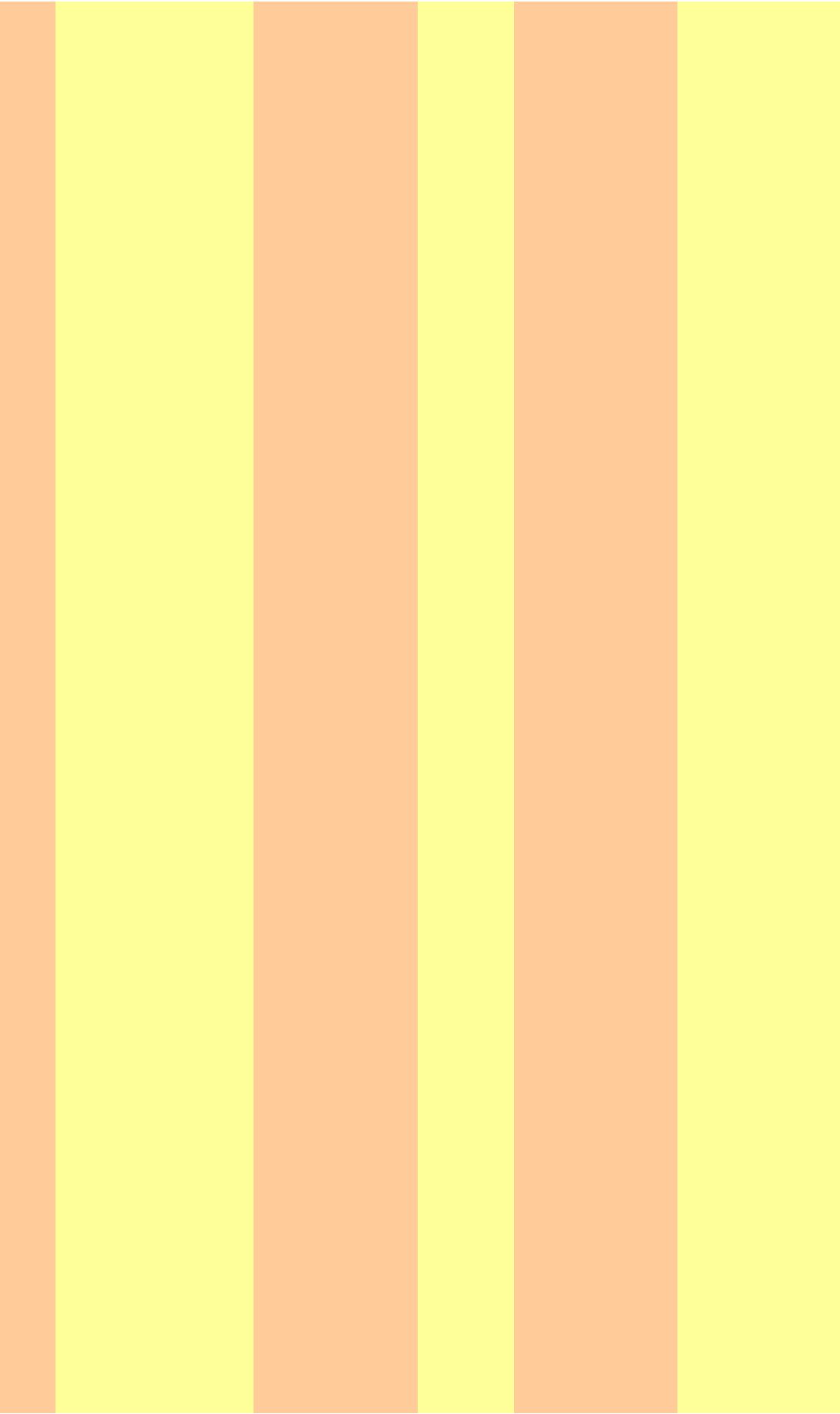
De gemeente neemt het door Welbions woonrijp gemaakte gebied met een beoogde openbare bestemming in beheer over zodra het gehele, dan wel per nader overeen te komen fase, door Welbions woonrijp gemaakte gebied afgerond is opgeleverd. Partijen zijn overeengekomen dat een onafhankelijk toezichthouder zal toezien op de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken. Deze toezichthouder zal ten allen tijde toegang hebben tot het werk en zal de voor de uitvoering van zijn toezichthoudende werkzaamheden benodigde contacten onderhouden en zal in staat worden gesteld om zijn werkzaamheden naar behoren uit te voeren. Indien de onafhankelijke toezichthoudende instantie aangeeft niet over voldoende uren of middelen te beschikken om kwaliteitsgaranties af te geven, treden Partijen hierover met elkaar in overleg. Als zaken niet aan de besteisen voldoen, moeten deze, na contra expertise, voor rekening van de uitvoerend aannemer worden hersteld. Indien deze kosten onverhoopt niet zijn te verhalen op de uitvoerend aannemer, staat Welbions daarvoor garant. Voor de oplevering aan de Gemeente zal het (betreffende deel van het) gebied door Welbions in bijzijn van de Gemeente worden opgenomen. Indien door de Gemeente bij de opneming afwijkingen worden geconstateerd ten opzichte van de vastgestelde en door de Gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen, stelt de Gemeente Welbions daarvan schriftelijk in kennis. Welbions verplicht zich op eerste aangeven van de Gemeente er zorg voor te dragen dat de door de Gemeente geconstateerde afwijkingen worden gecorrigeerd. De oplevering wordt vastgesteld in een daarvan op te maken en door partijen te ondertekenen proces-verbaal met terbeschikkingstelling van alle relevante tekeningen, revisietekeningen, bescheiden en stukken, zowel digitaal als schriftelijk. Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente, vanaf de in een proces-verbaal vastgelegde oplevering, beheer en onderhoud voor haar rekening en risico zal nemen. Alle overige bepalingen ten behoeve van de uitvoering, revisie en opnames, zoals vermeld in het eerder tussen Partijen gewisselde Programma van Eisen blijven onverminderd van toepassing.

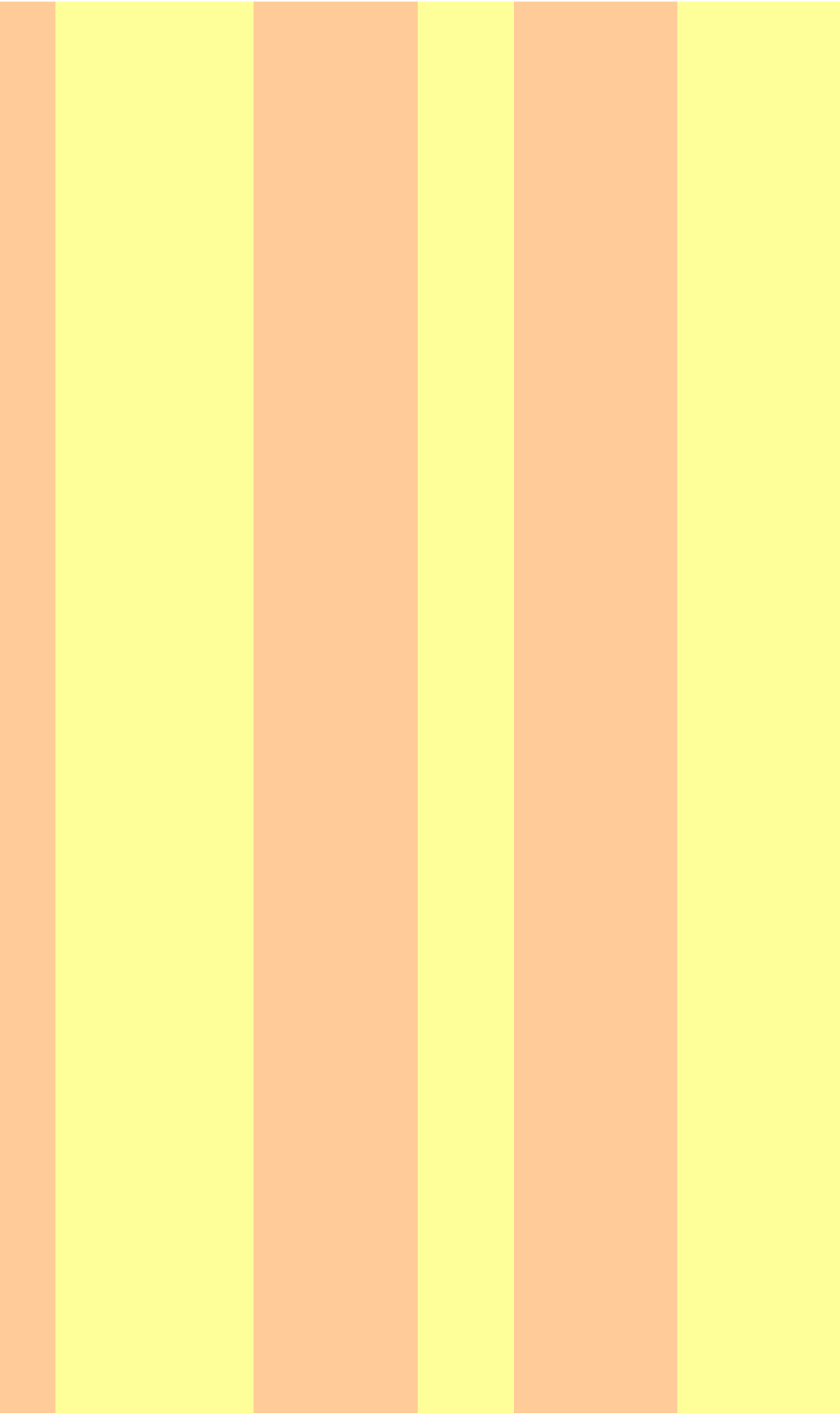
Partijen zijn apart overeengekomen dat de Gemeente opdracht van Welbions krijgt voor de toezichthoudende werkzaamheden als hiervoor bedoeld voor rekening van Welbions.

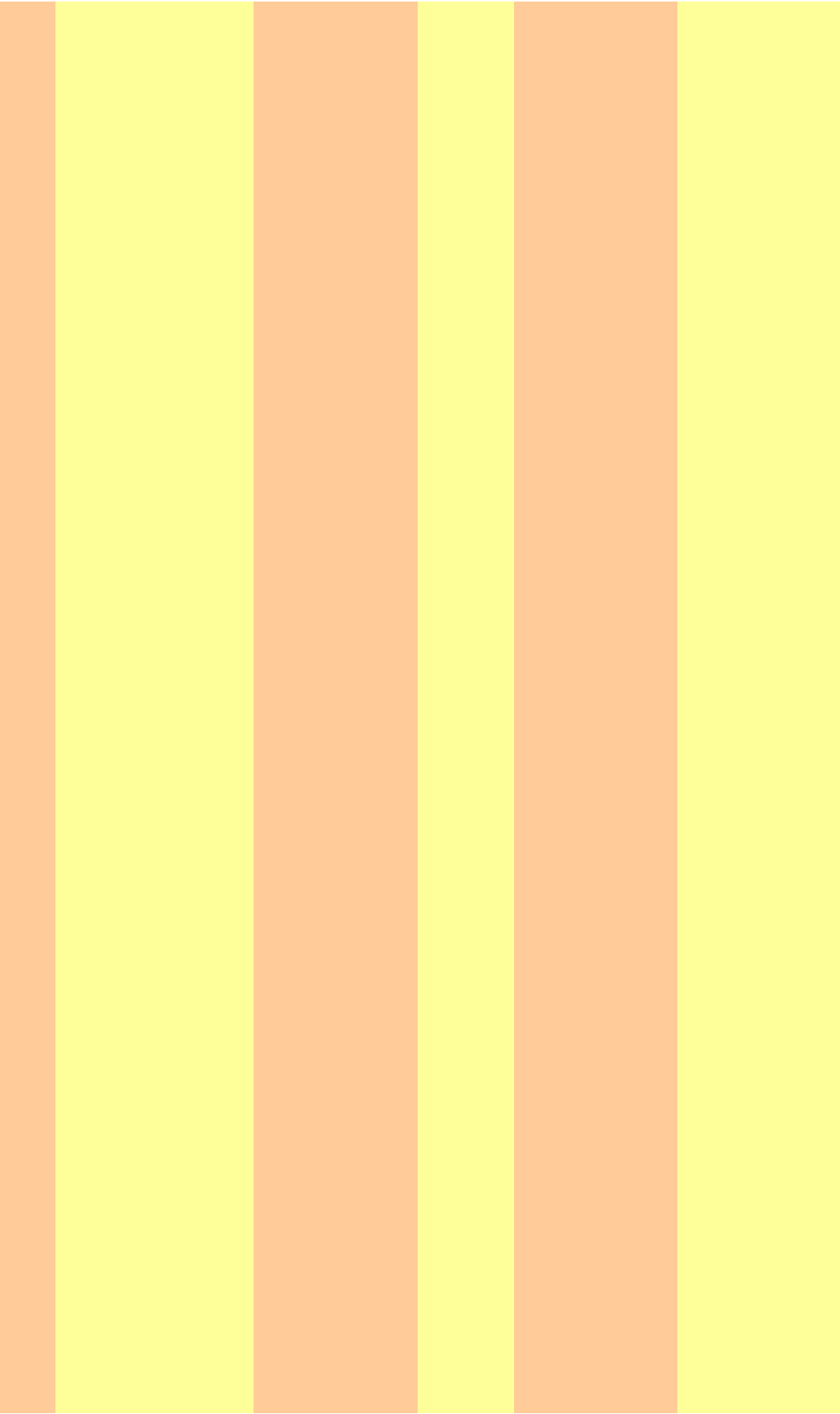
Bedr ijfsk ode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar
1	68303044	333040	U	N	1934005
1	68303044	622000	I	N	1934005
1	68301000	622000	U	N	1934005
1	69808371	600100	I	N	1500000
1	80000371	600100	U	N	1500000
1	68301000	622000	I	N	434005
1	75722033	622000	U	N	434005
1	75722033	622005	I	N	434005
1	75722005	333041	U	N	-434005
1	75722005	622005	I	N	-434005
1	89999999	900000	I	N	1500000

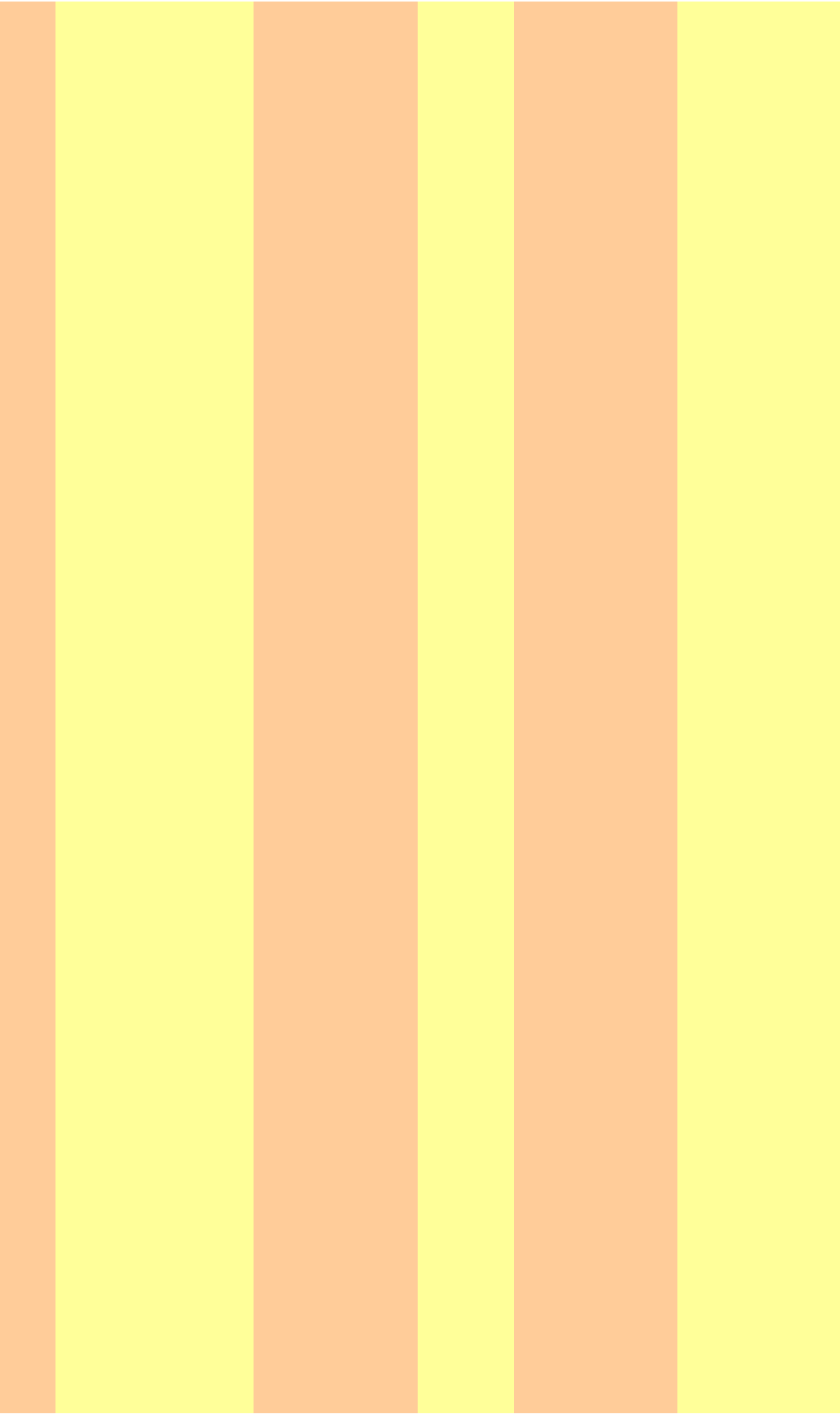


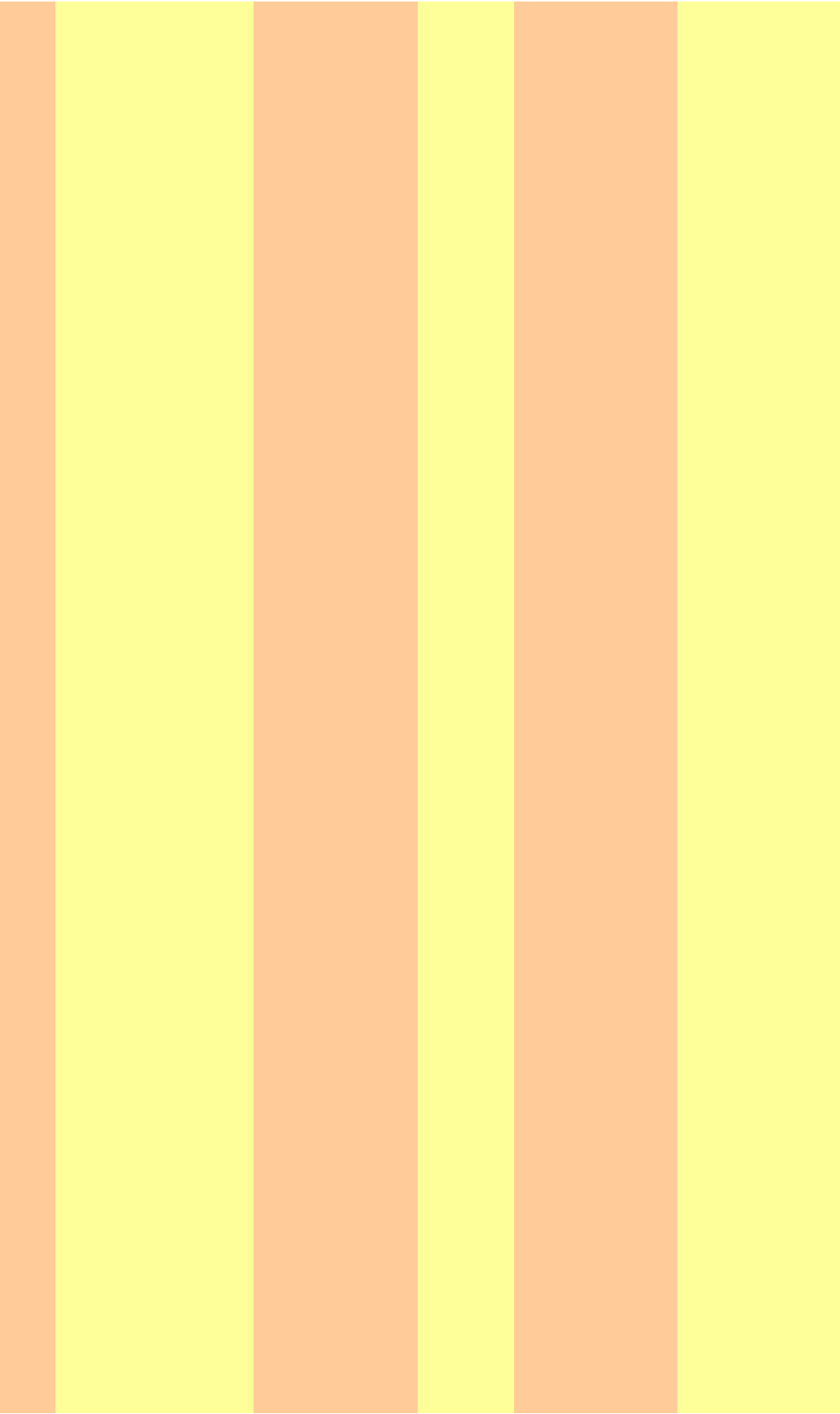


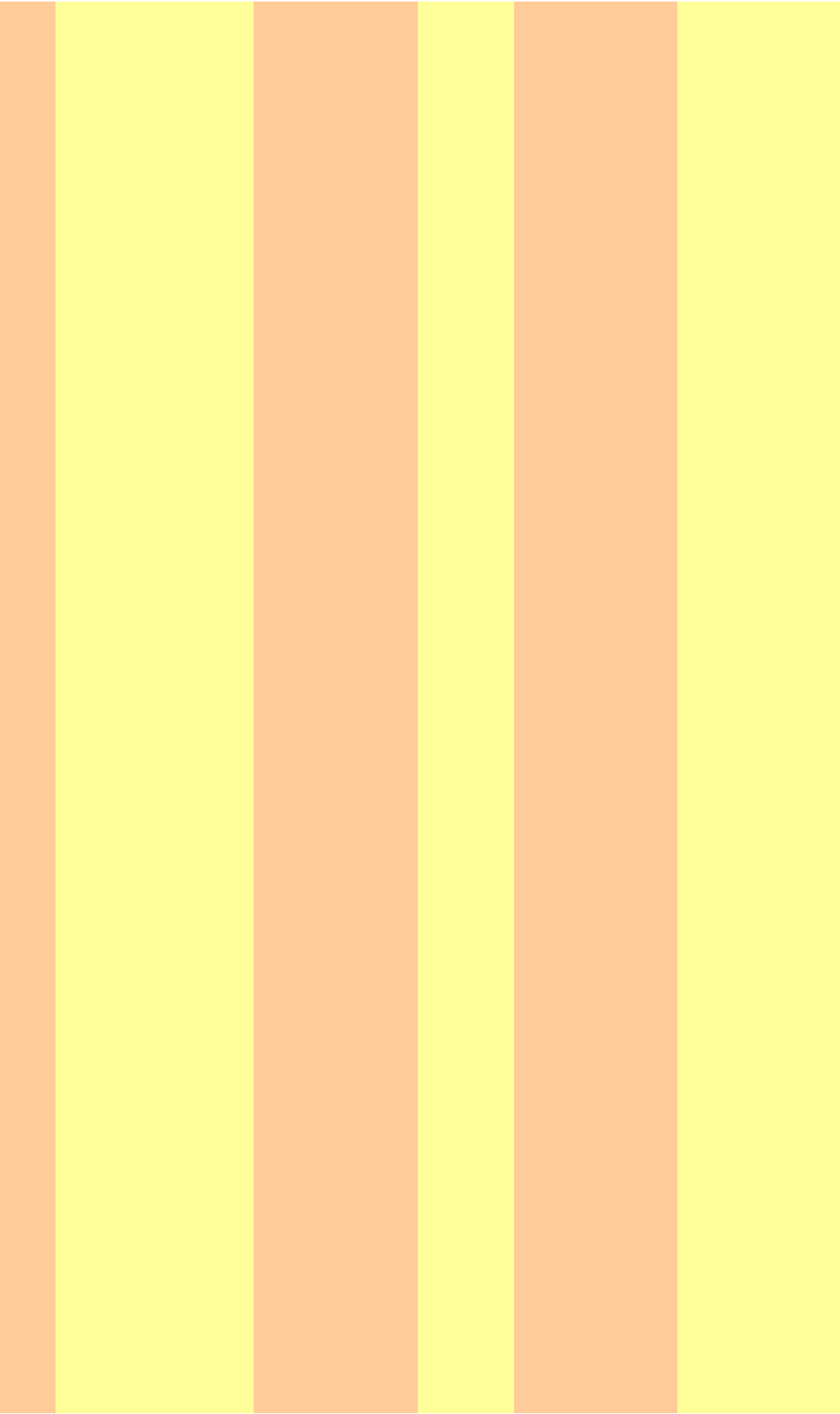


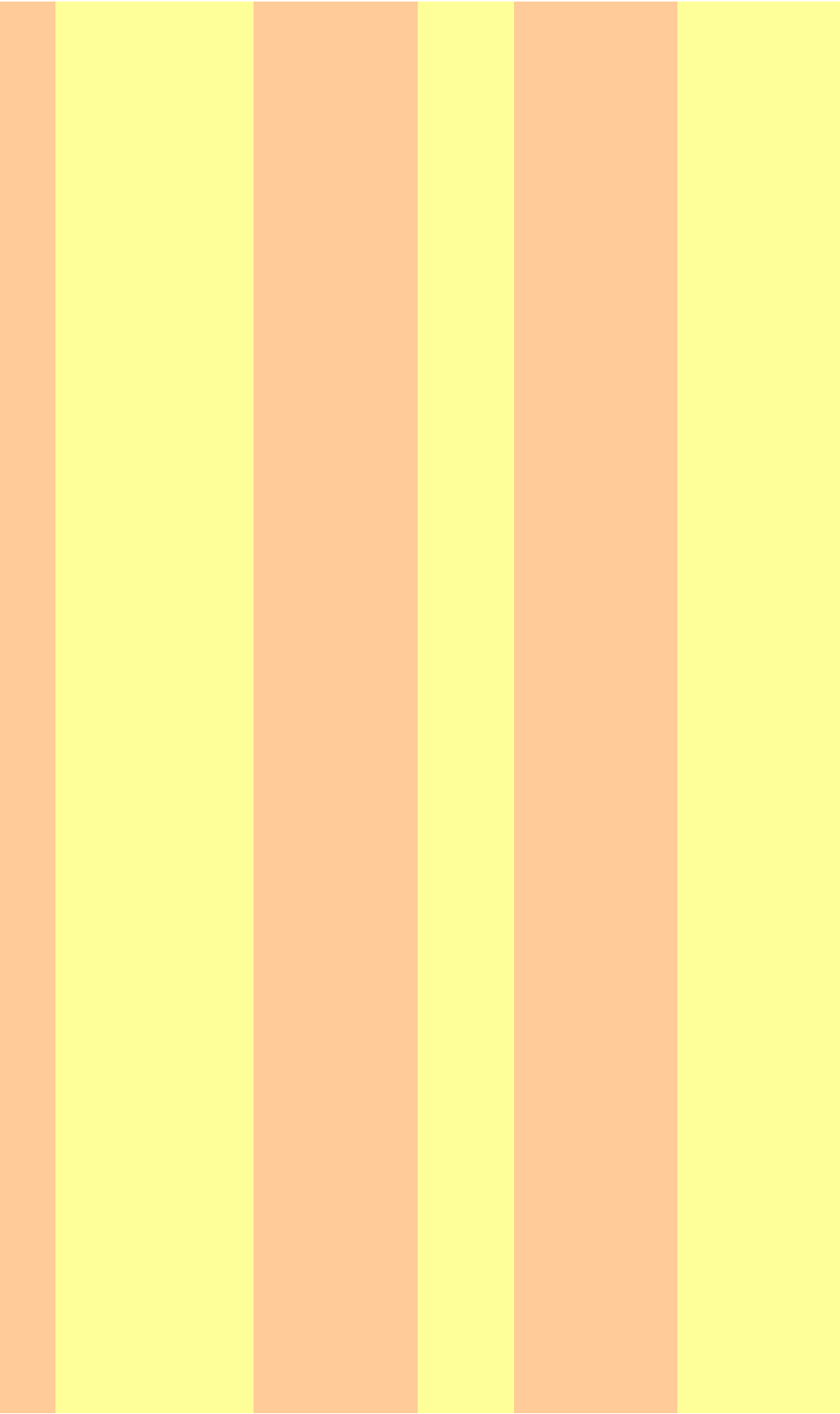


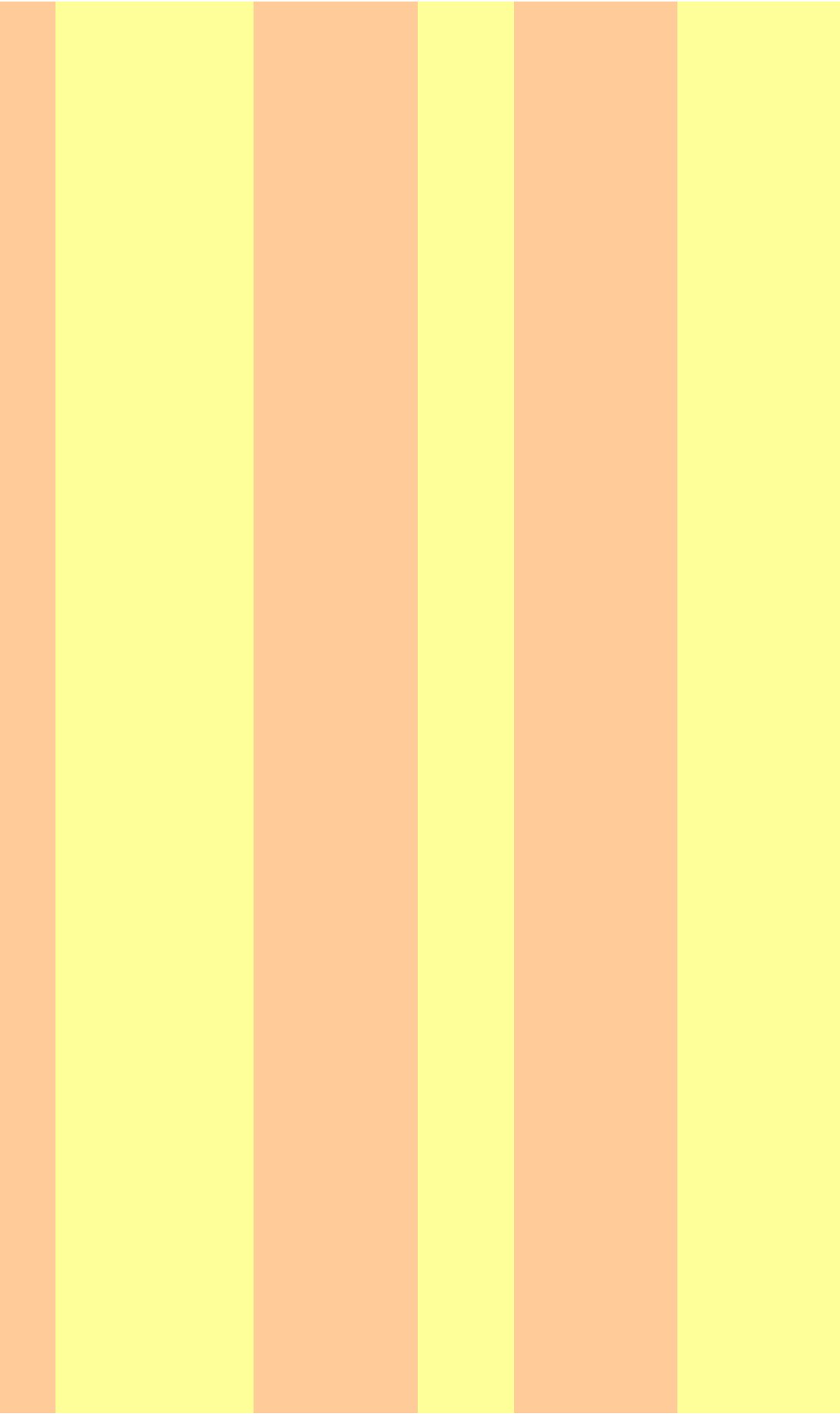










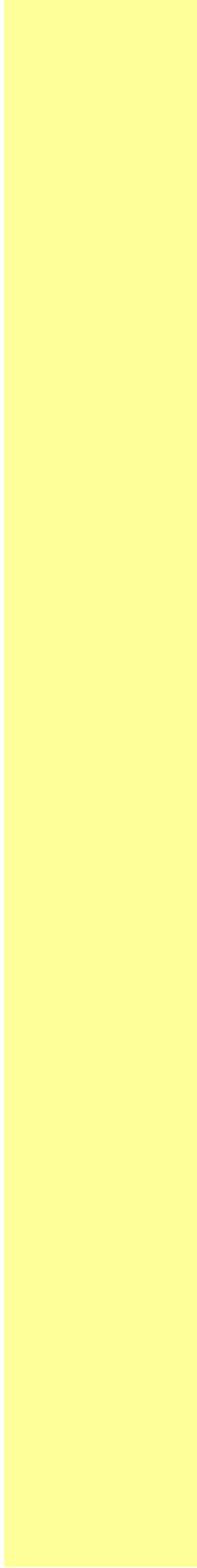
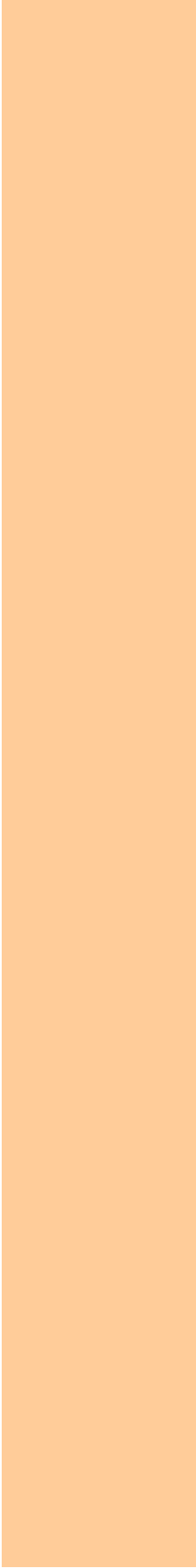


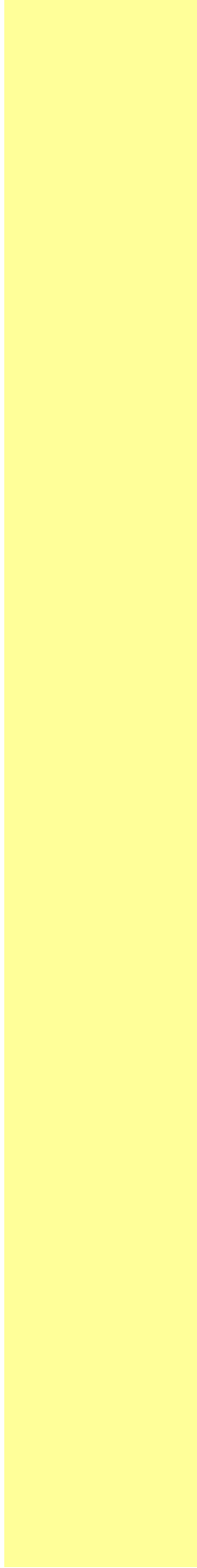
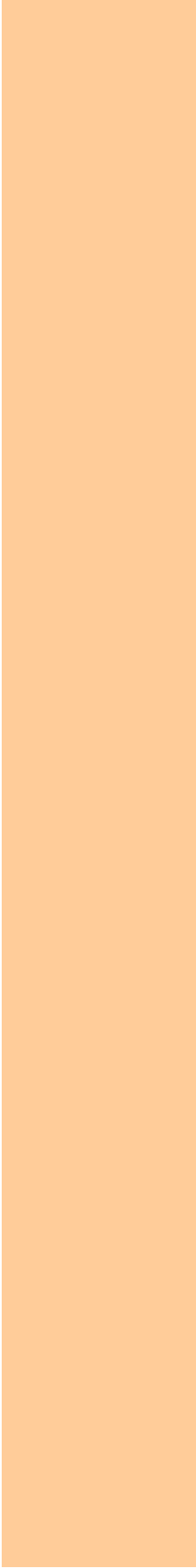


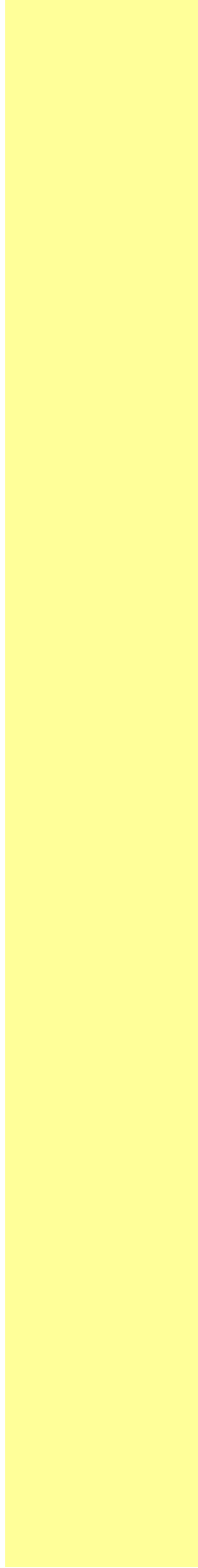
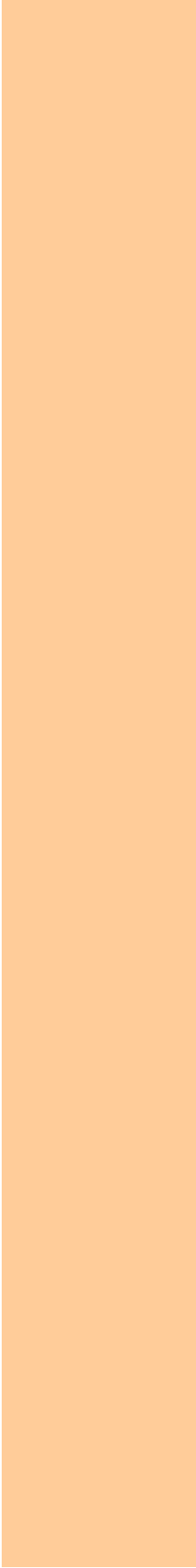
Kwantiteit Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Kwantiteit jaar +1	Bedrag jaar +2	Kwantiteit jaar +2
------------------------------	-------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------

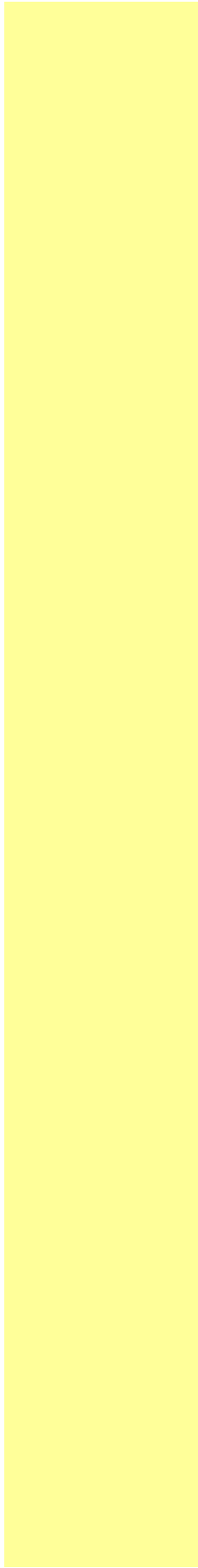
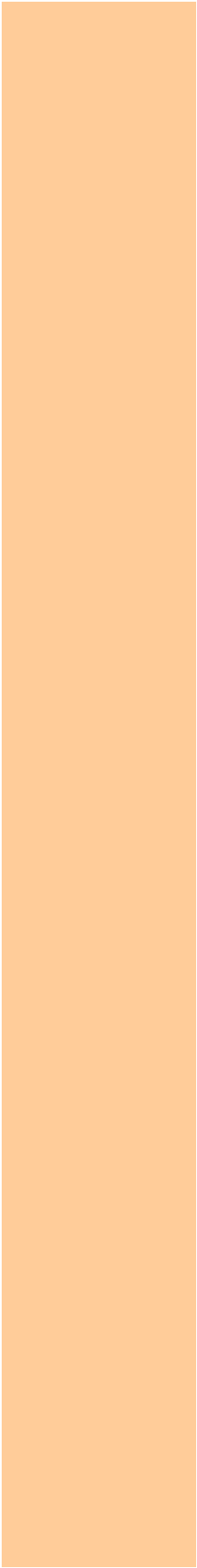
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0

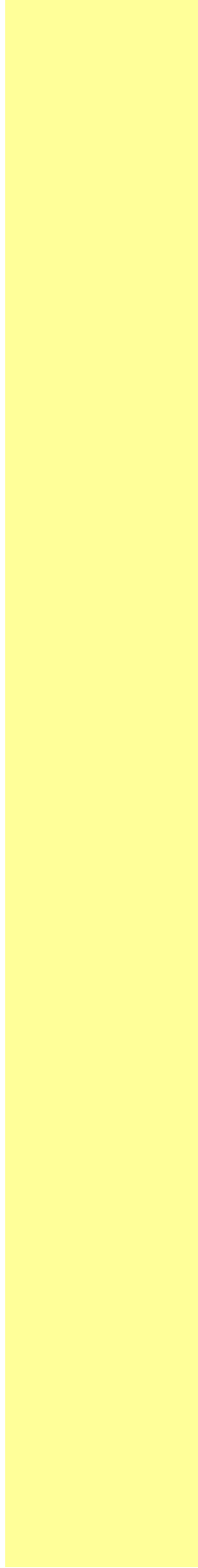
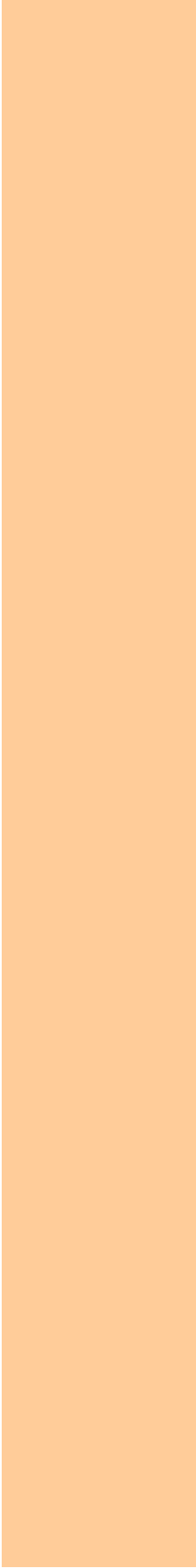
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0

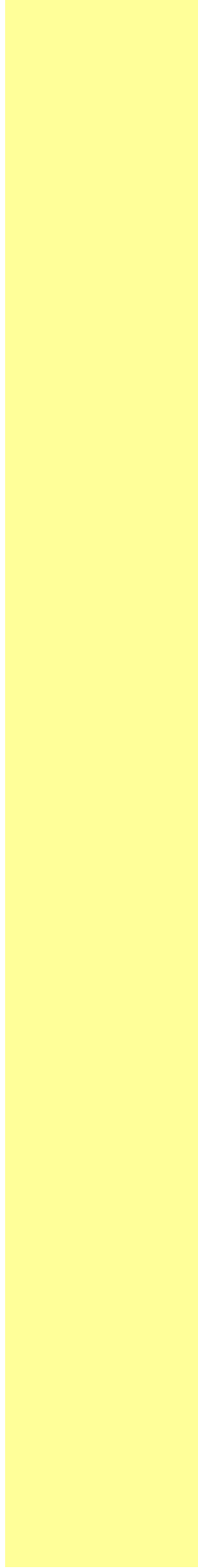
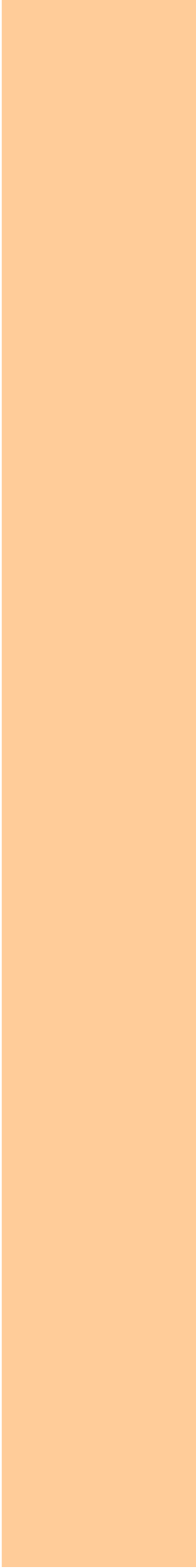


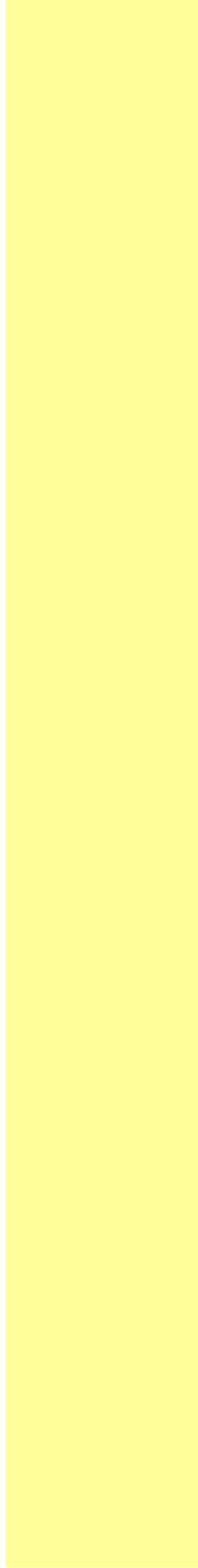
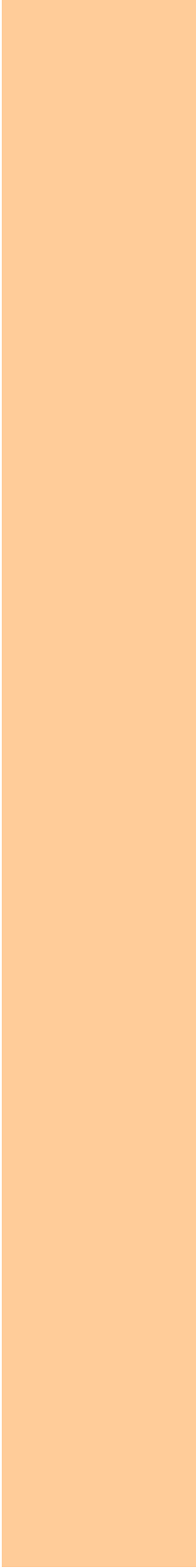


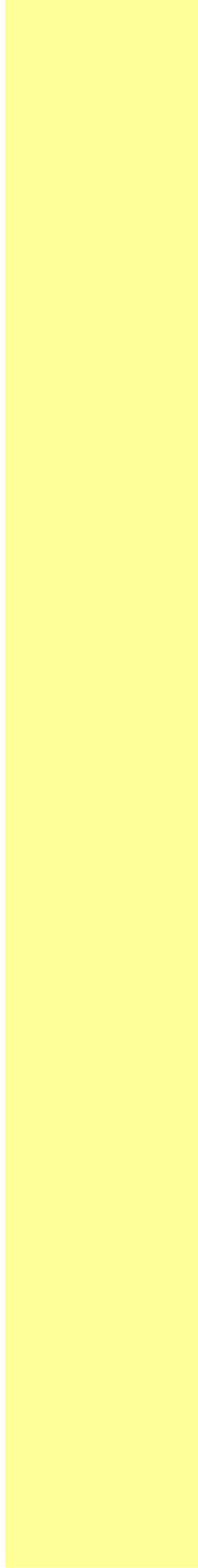
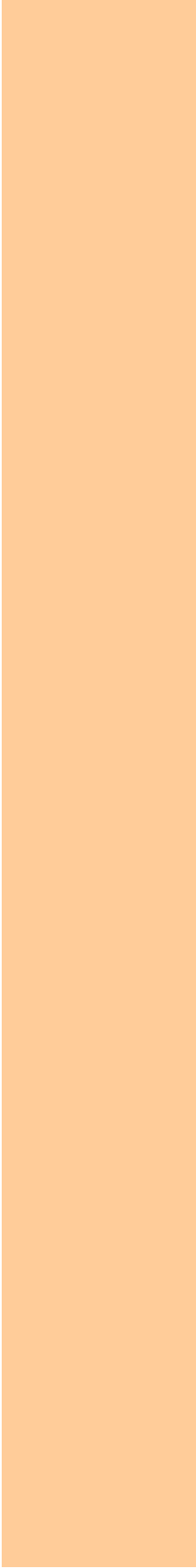


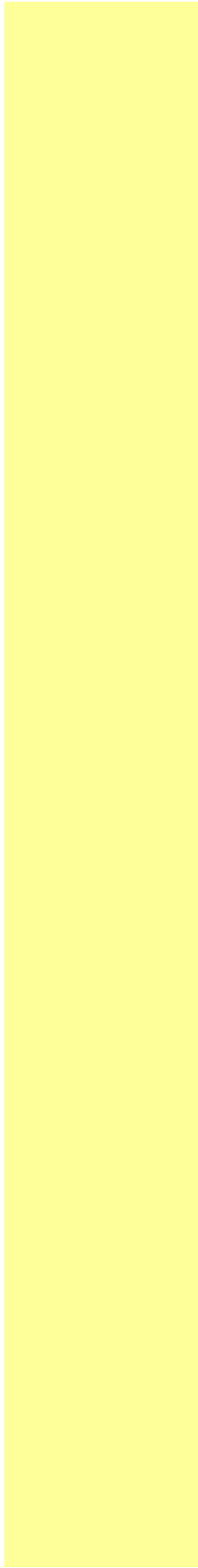
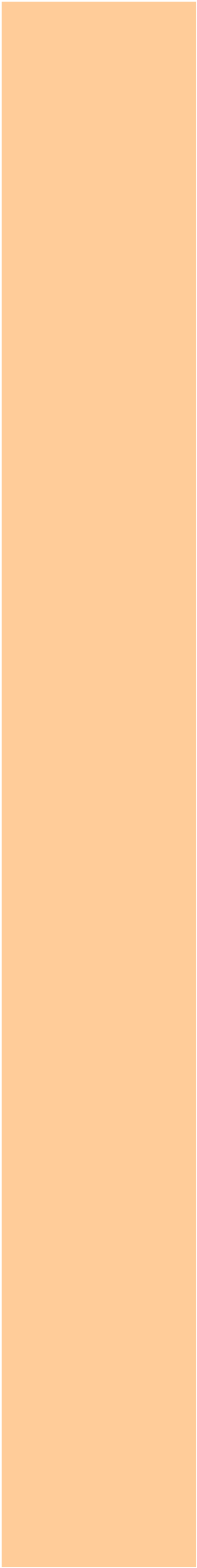


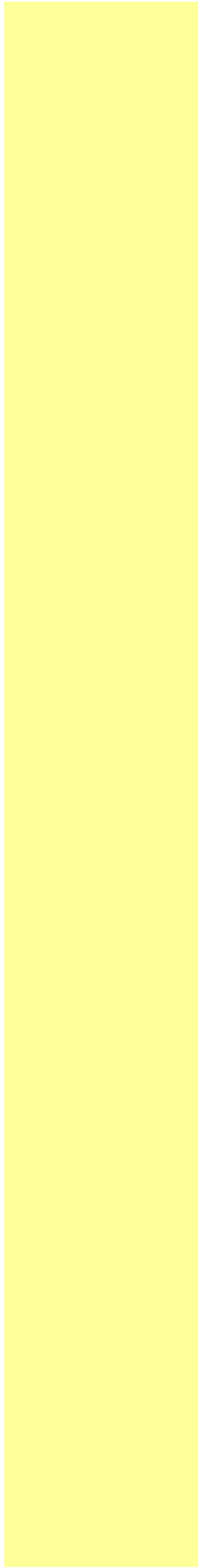
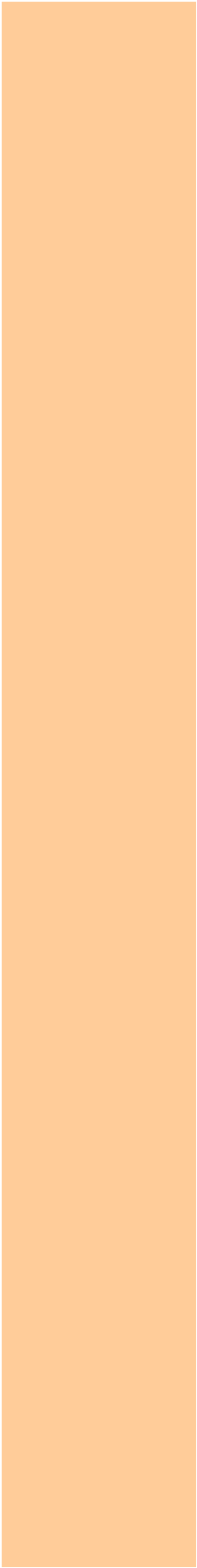






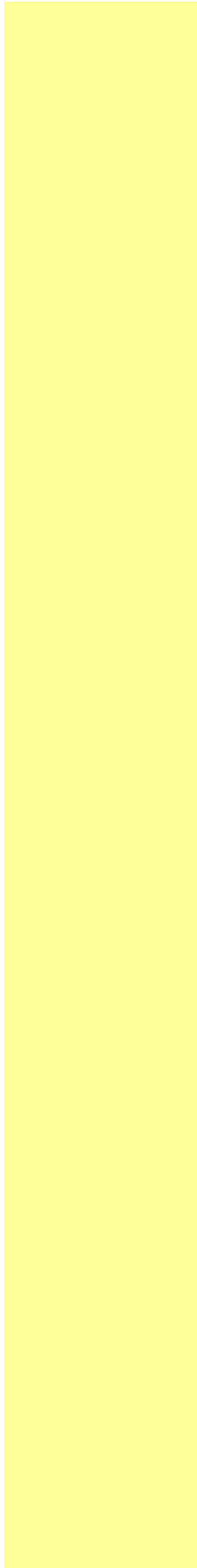
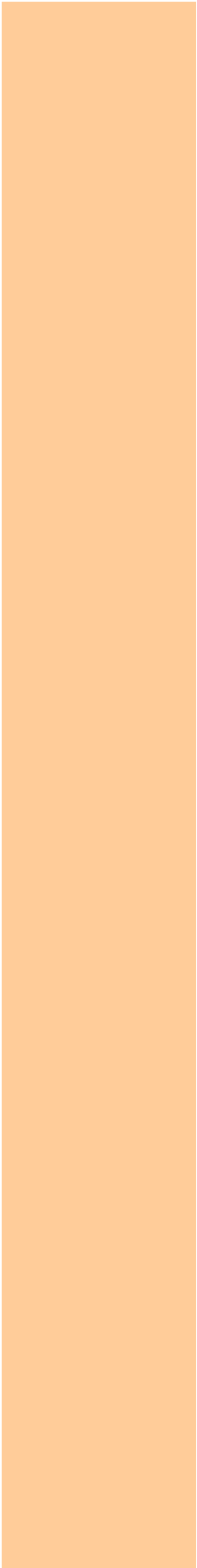


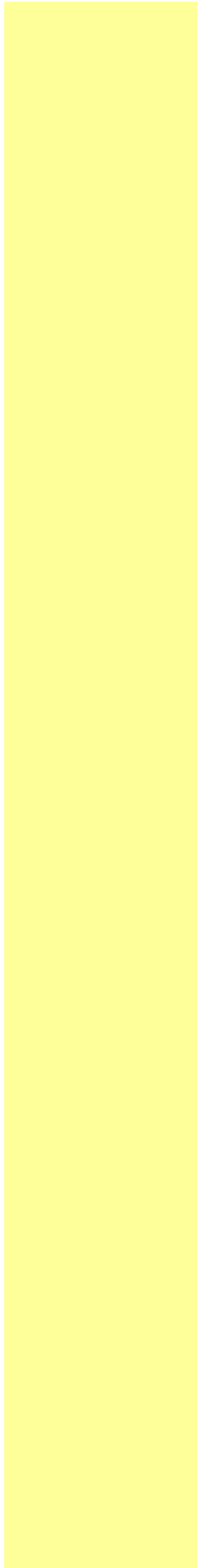
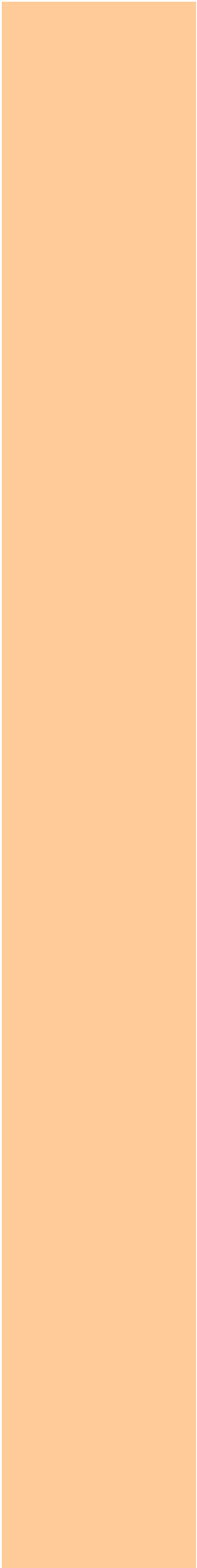


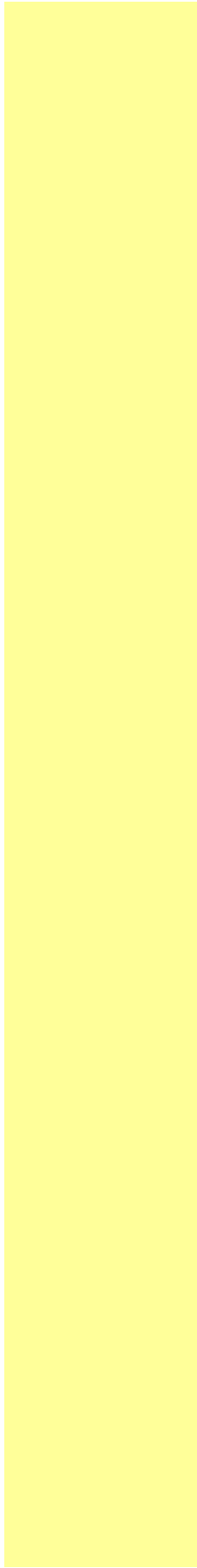
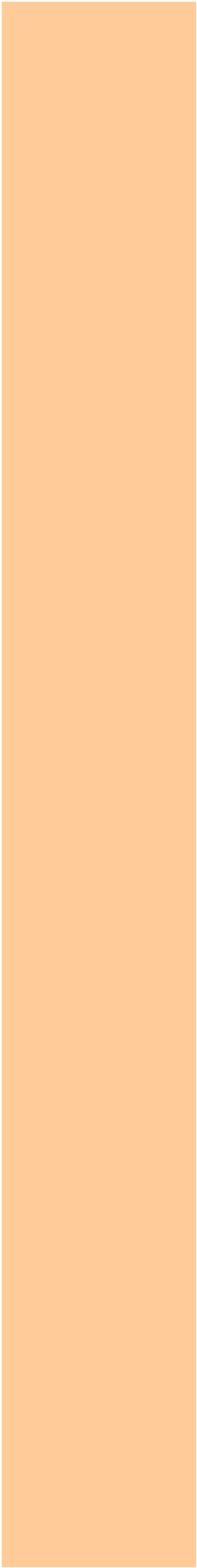


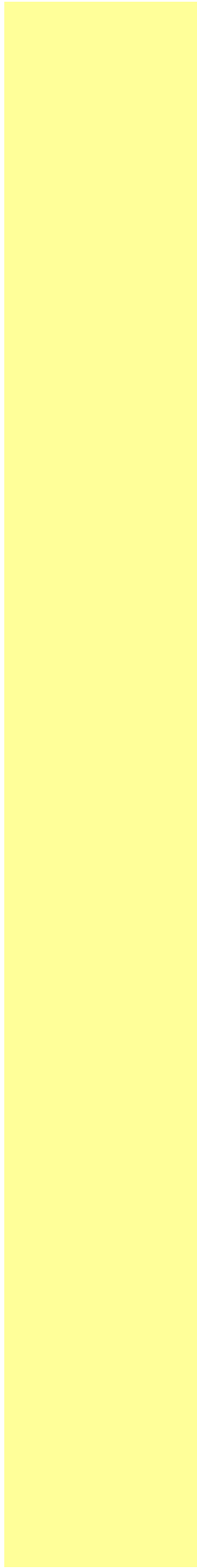
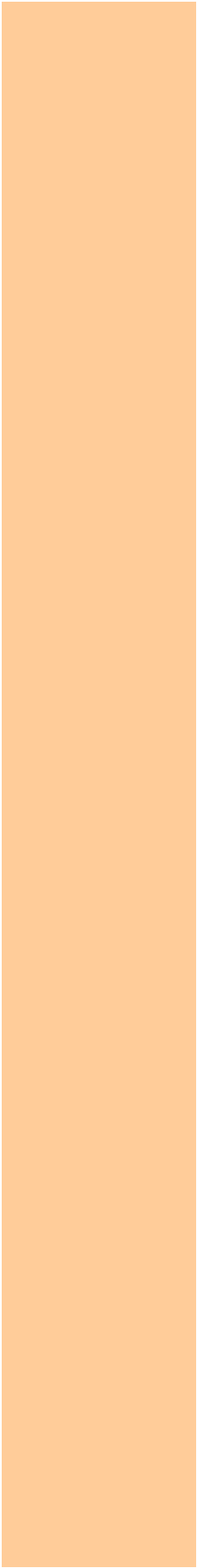


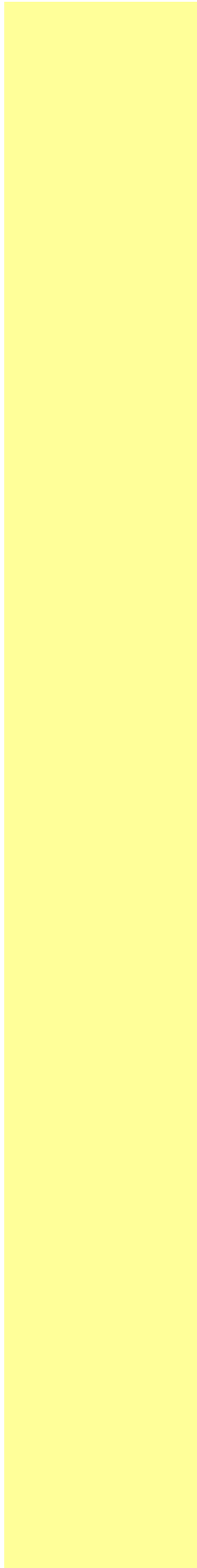
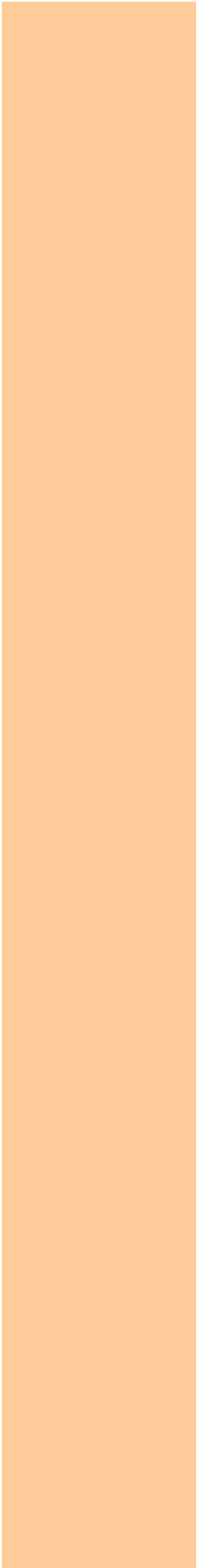
[illegible]

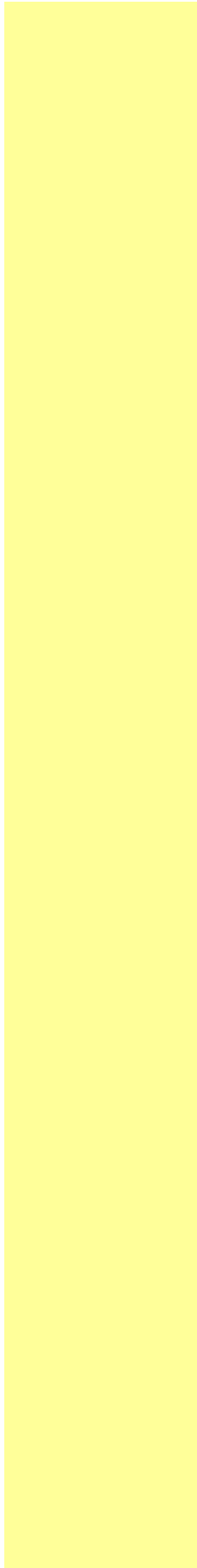
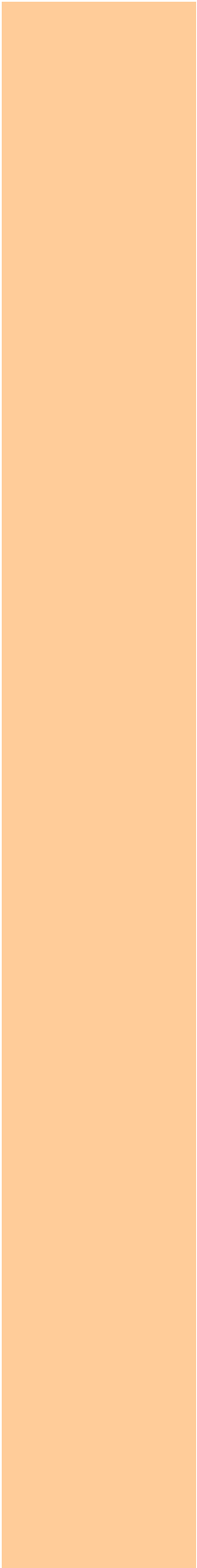


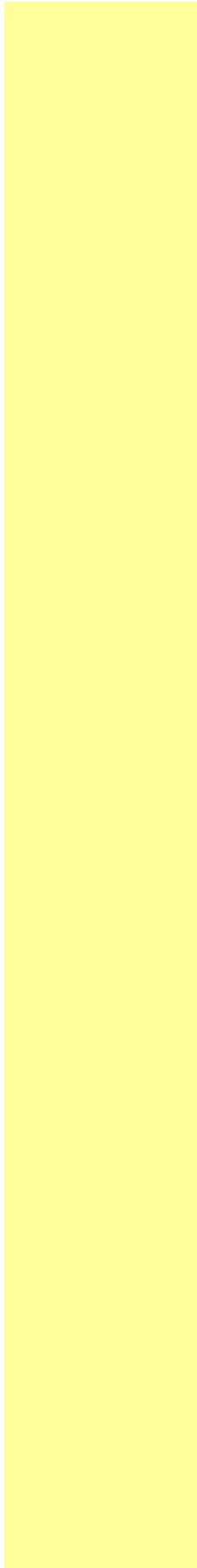
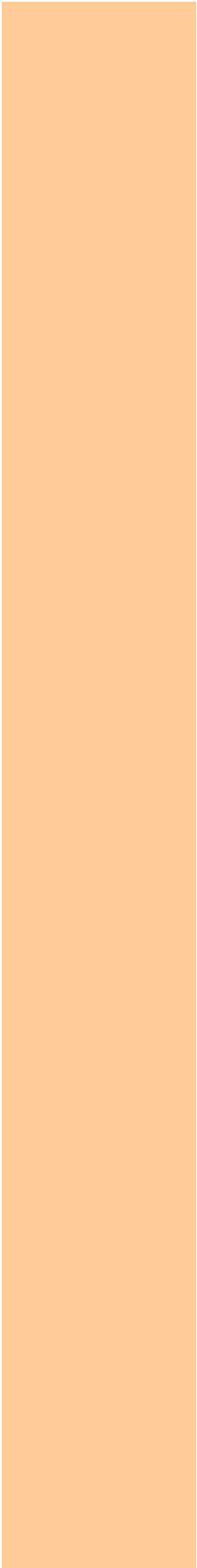


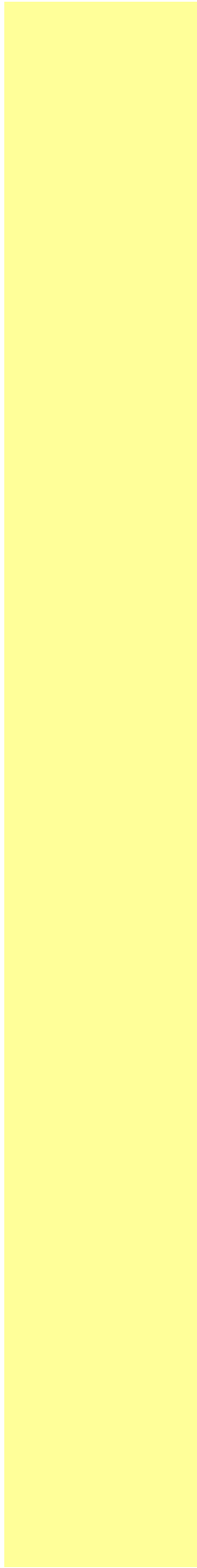
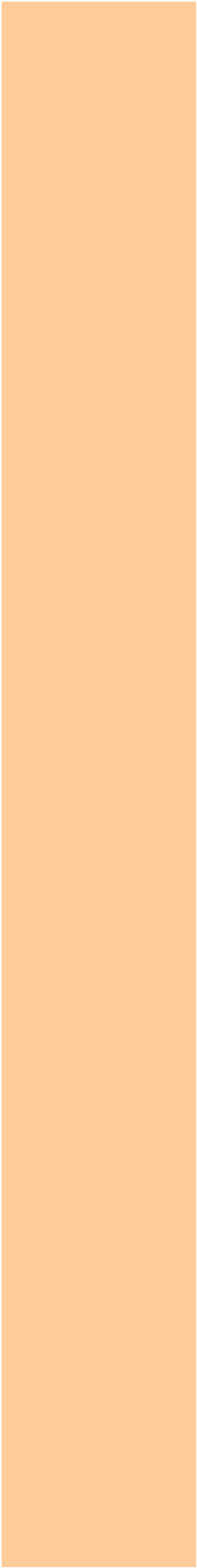


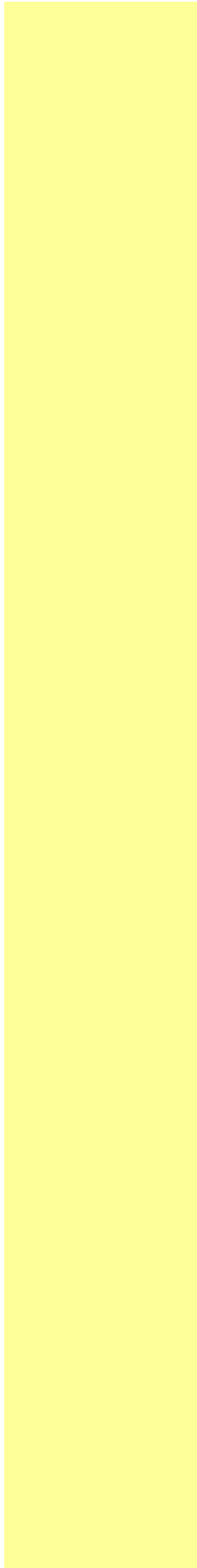
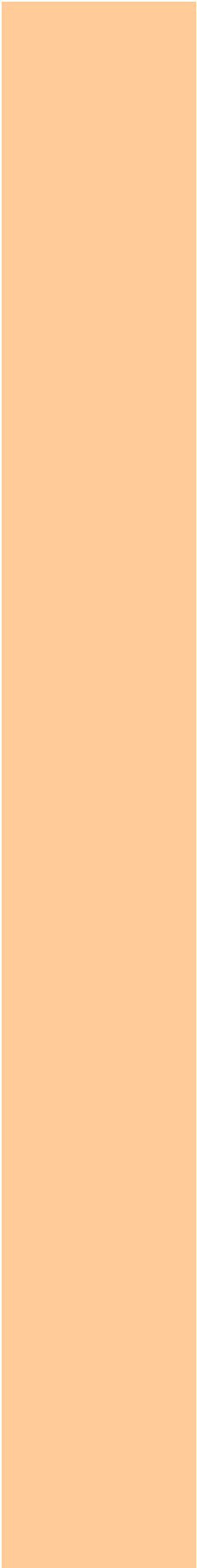


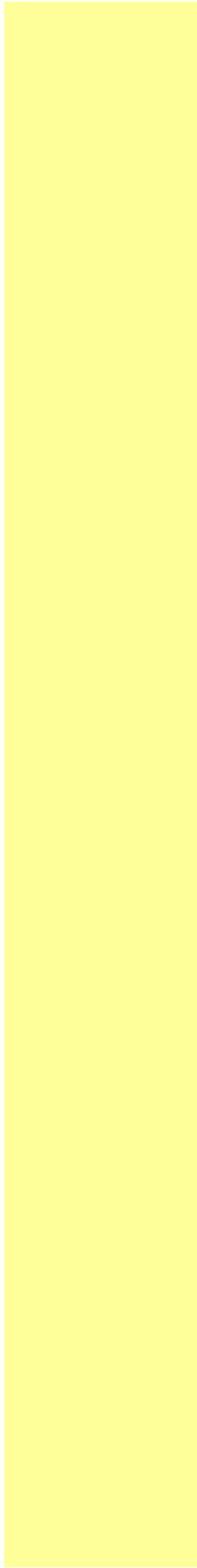
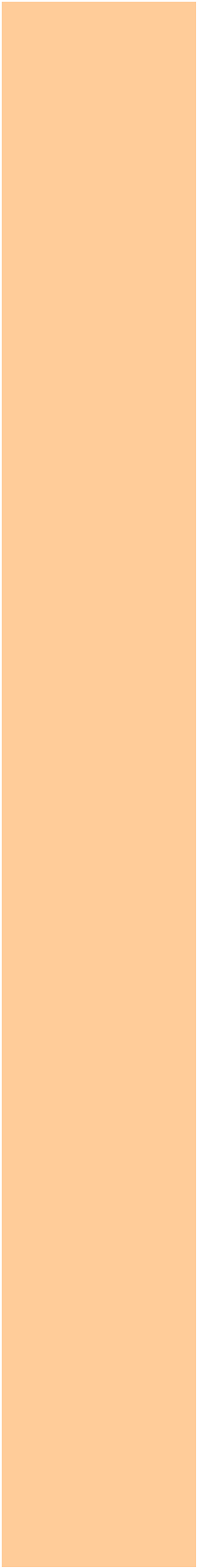














[illegible]























Vrij Veld 4 (J/N of leeg)	Vrij Veld 5 (J/N of leeg)	Vrij Veld 6 (J/N of leeg)	Vrij Veld 7 (J/N of leeg)	Vrij Veld 8 (J/N of leeg)	Vrij Veld 9 (J/N of leeg)	Vrij Veld 10 (J/N of leeg)
------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------

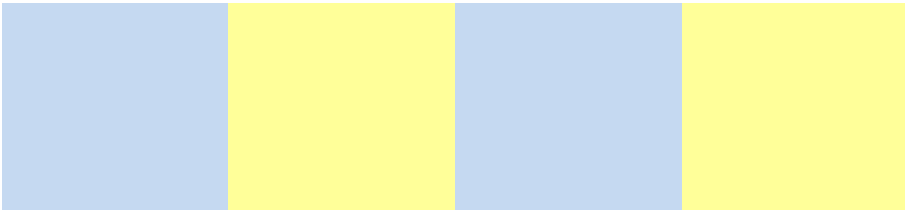
Bedrijfscode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar
		totaal	I	J	5.368.010
			U	N	5.368.010
					-
		cat	I600		1.500.000
			U600		1.500.000
					-
			I610		-
			U610		-
					-
			I622		2.368.010
			U622		2.368.010
					-
		rubriek	I5		-
			U5		-
					-
			I6		3.868.010
			U6		3.868.010
					-
			I7		1.500.000
			U7		1.500.000
					-

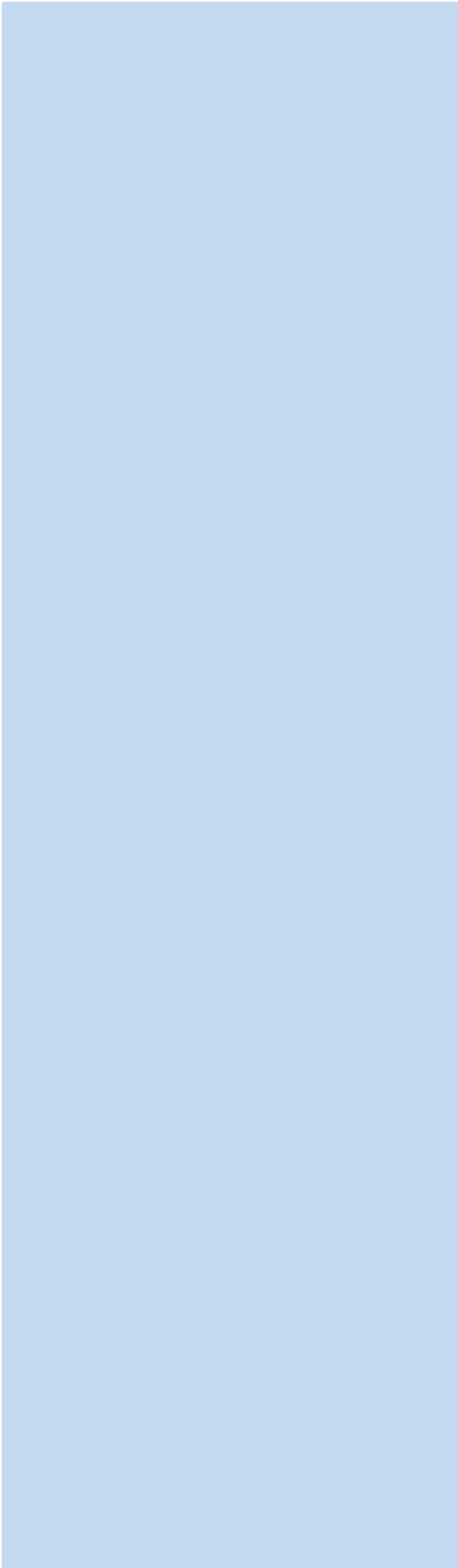




[illegible]









Vrij Veld 5 (J/N of leeg)	Vrij Veld 6 (J/N of leeg)	Vrij Veld 7 (J/N of leeg)	Vrij Veld 8 (J/N of leeg)	Vrij Veld 9 (J/N of leeg)	Vrij Veld 10 (J/N of leeg)
------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------

I
U

J
N