

Overeenkomst

'Flexwonen Groene Dijk'

Gemeente Assen en Stichting Actium Wonen



Gemeente Assen

Actium

DE ONDERGETEKENDEN:

Gemeente Assen, gevestigd te Assen. Rechtsgeldig vertegenwoordigd door Cor Staal, in de functie van wethouder, hierna te noemen: 'Gemeente';

en

Stichting Actium Wonen gevestigd te Assen. Rechtsgeldig vertegenwoordigd door; Melanie Maatman, in de functie van directeur-bestuurder, hierna te noemen: 'Actium';

De ondergetekenden hierna gezamenlijk en ieder afzonderlijk te noemen: 'Partijen'.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Er krapte is op de woningmarkt waardoor spoedzoekers moeite hebben snel woonruimte te vinden;
- In de Meerjarige prestatieafspraken Assen 2022-2025 (december 2021) is afgesproken dat partijen willen experimenteren met vormen van flexwonen voor spoedzoekers; beide partijen hebben samen gezocht naar een passende oplossing voor de bestaande woningnood;
- Gemeente een subsidie heeft verkregen van het COA en met gebruikmaking van deze subsidie 96 flexwoningen van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) aankoopt. In dat kader is door de gemeente op 21 december 2023 een overeenkomst met het RVB ondertekend. De woningen worden geplaatst op de locatie Groene Dijk NZ, ter hoogte van de Mien Ruysweg.
- Actium daarnaast bereid is om op deze locatie ca. 50 flexwoningen te realiseren.
- Partijen de realisatie en exploitatie van deze flexwoningen gezamenlijk op de locatie Groene Dijk beschouwen als een samenhangend project;
- Het wenselijk is om nadere afspraken over te maken tussen Partijen.
- Actium zich inspant om de doorstroming vanuit de flexwoningen naar permanente huisvesting te bevorderen;
- Partijen verantwoordelijk zijn voor eigen bezit tenzij anders omschreven in de overeenkomst.
- In deze overeenkomst is opgenomen hoe partijen hun samenwerking organiseren. Indien na ondertekening blijkt dat de afspraken op onoverkomelijke juridische of praktische bezwaren stuiten, treden partijen hierover met elkaar in overleg.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ONDER VOORBERHOUD GOEDKEURING VAN GEMEENTERAAD EN BESTUUR/RVC ACTIUM ALS VOLGT:

Artikel 1. Doel

1. Het doel van deze overeenkomst is om afspraken te maken over de inrichting, exploitatie en (sociaal) beheer van het projectgebied Groene Dijk, waar minimaal 140 en maximaal 150 flexwoningen worden gerealiseerd, inclusief de inrichting van de openbare ruimte. Partijen gaan deze samenwerking aan om speciaal in het projectgebied in en rondom de flexwoningen te komen tot een leefbare wijk en leefomgeving.

2. Eigenaarschap van de flexwoningen is verdeeld over de partijen. Gemeente is en blijft eigenaar van de 96 RVB-woningen. Actium is en blijft eigenaar van de overige flexwoningen. De ondergrond van de flexwoningen en het openbaar gebied is en blijft eigendom van de Gemeente met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 lid 4.
3. Het project heeft een duur van 15 jaar, met ingang van de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning, met een eventuele verlenging van 5 jaar indien daartoe besloten wordt.
4. Partijen evalueren jaarlijks deze overeenkomst.

Artikel 2. Realisatie

1. Gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het projectgebied en financiert dit. Daartoe behoort ook de inrichting van de openbare ruimte, alsmede de inrichting van de buitenruimte bij de flexwoningen.
2. Gemeente draagt zorg voor het plaatsen van de 96 RVB-woningen.
3. Actium draagt zorg voor het leveren en plaatsen van de overige flexwoningen.
4. Gemeente is voornemens het projectgebied in Q3 2024 bouwrijp op te leveren. In Q3 2024 worden de RVB-woningen geplaatst. Binnen 3 maanden na realisatie van de overige flexwoningen door Actium zorgt de gemeente voor het woonrijp maken van de rest van het projectgebied.
5. Partijen zijn voornemens om de realisatie van het volledige project medio 2025 te hebben afgerond en alle woningen bewoond te hebben.
6. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor participatie en communicatie met de omgeving.

Artikel 3. Sociale omgeving

1. De gemeente en Actium zijn en gaan in overleg met de betrokken bewoners en bedrijven van de Groene Dijk en de huurders van de flexwoningen om de flexwoningen in te passen in de omgeving en afspraken te maken welke voorzieningen en acties noodzakelijk zijn om te komen tot een leefbare prettige wijk.
2. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het sociaal beheer en het realiseren van een prettige leefomgeving, maar elke partij blijft verantwoordelijk voor zijn/haar eigen huurders.
3. De gemeente stelt functionarissen aan als aanspreekpunt voor sociaal beheer en praktische zaken in de wijk, gedurende de periode dat er flexwoningen staan. Deze functionarissen zijn in dienst van de gemeente, maar vervullen hun taken namens de gemeente en Actium. Deze functionarissen hebben een vaste werkplek binnen de wijk, vanaf het moment waarop de eerste bewoners worden gehuisvest.
4. Eén van de flexwoningen krijgt een gemeenschappelijke functie. Hier worden ook de werkplekken van de in lid 2 genoemde functionarissen gerealiseerd. Deze flexwoning is eigendom van Actium en wordt gehuurd door de gemeente.
5. De toewijzing van alle woningen wordt gedaan door Actium (zie artikel 4). Derhalve spant Actium zich in voor een optimale mix van huurders, dusdanig dat er voldoende diversiteit ontstaat. Met dit project wordt voorzien in de woonbehoefte van een aantal specifieke doelgroepen, maar een goede balans en prettige woonomgeving zijn leidend. Er is ruimte om hierop te sturen en naar inzicht waar nodig veranderingen aan te brengen in toewijzing, selectie en/of voorwaarden.

Artikel 4 verhuurbepalingen

1. Elke woningeigenaar verhuurt zijn eigen woningen.
2. Actium heeft een systeem voor de toewijzing van woningen aan woningzoekenden, dat gebruikt gaat worden voor de verhuur van alle flexwoningen. Voor de verhuur van de 96 flexwoningen van de gemeente, detacheeert de gemeente een functionaris bij Actium.
3. Actium neemt de functionele aansturing van deze gemeentelijke functionaris op zich. Dientengevolge verkrijgt de genoemde persoon toegang tot de systemen van Actium om een transparante toewijzing van de woningen te kunnen laten plaatsvinden.
4. De gemeente baseert haar huurcontracten op de huurvoorwaarden en het huurbeleid van Actium.
5. Er worden huurcontracten verstrekt voor de duur van de omgevingsvergunning (maximaal 15 jaar) met gebruikmaking van de opzeggingsgrond uit artikel 7:274 lid 1 sub g BW. Waar wet- en regelgeving toestaan om tijdelijke huurcontracten aan te gaan voor een kortere duur, wordt tussen Partijen besproken of van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt.
6. Om de doorstroming te bevorderen, houden bewoners van flexwoningen hun positie op Thuis Kompas, zodat ze niet opnieuw met puntenopbouw hoeven te beginnen.
7. De flexwoningen hebben geen privé-tuin. Alle ruimte om de woningen blijft openbaar gebied. Er wordt geen grond aan bewoners verhuurd die door hen privé te gebruiken is. Huurders mogen geen erfafscheidingen plaatsen.

Artikel 5. Beheer

1. Elke partij is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de eigen flexwoningen.
2. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en inrichting van de openbare ruimte, waaronder ook de buitenruimte bij de flexwoningen.

Financiën

Artikel 6. Vergoeding, onrendabele top en gronduitgifte

1. De gemeente betaalt aan Actium jaarlijks een vergoeding ter dekking van 50% van de onrendabele top van de flexwoningen van Actium met een maximum van € 1.100.000. Het overige deel van deze onrendabele top wordt door Actium gedragen.
2. Na afloop van de realisatie van het project wordt de hoogte van bovenstaande vergoeding bepaald op basis van nacalculatie van de totale investeringen. Deze vergoeding is vast gedurende de looptijd van het project.
3. Voor deze vergoeding wordt uitgegaan van een looptijd van 15 jaar. Bij verlenging van de looptijd moet deze vergoeding opnieuw worden bepaald.
4. De grond waarop de flexwoningen van Actium worden gerealiseerd, wordt op basis van erfpacht aan Actium in gebruik gegeven. Voor deze erfpacht wordt een jaarlijkse canon betaald van 48.000 Euro (vrij van BTW). Dit bedrag wordt met een percentage van 1,8% jaarlijks geïndexeerd.
5. De gemeente betaalt aan Actium jaarlijks de vergoeding voor de werkelijk gemaakte kosten voor de gedetacheerde medewerker. Actium verstrekt de gemeente jaarlijks een overzicht van deze kosten.

Overige bepalingen

Artikel 7. Duur en beëindiging

1. Deze afspraken gelden voor de periode van 15 jaar ingaande op de datum van verlening van de omgevingsvergunning voor de flexwoningen, met een optie tot verlenging van 5 jaar.
2. Omdat een besluit tot verlenging ook gevolgen heeft voor het al dan niet verlengen van huurcontracten van de bewoners, wordt hierover uiterlijk in 2035 een besluit genomen. Indien wordt overgegaan tot verlenging dient er opnieuw inhoudelijk gesproken te worden over de voorwaarden waaronder deze verlenging plaatsvindt. Indien er niet wordt overgegaan tot verlenging worden er tijdig afspraken gemaakt over het beëindigen van de overeenkomst en het project.
3. Alleen gezamenlijk kan worden besloten de samenwerking, en in dat kader deze overeenkomst, tussentijds te beëindigen.
4. Actium en de gemeente verwijderen aan het einde van het project de woningen inclusief funderingen zo spoedig mogelijk.. In de erfpachtovereenkomst (zie artikel 6 lid 4) worden ten aanzien voor wat betreft de woningen van Actium nadere afspraken gemaakt.

Artikel 8. Toepasselijk recht, geschillen, bevoegde rechter

1. In geval naar aanleiding van deze afspraken, dan wel bij de uitvoering daarvan, geschillen ontstaan, treden Partijen met elkaar in overleg om tot een oplossing daarvan te komen. Dan wel zelfstandig of middels mediation.
2. Geschillen, die in onderling overleg niet kunnen worden opgelost, worden ter beslechting voorgelegd aan de bevoegde rechtbank Noord - Nederland.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te:

Namens Gemeente, Namens Actium,

Naam: C. Staal

Naam: M. Maatman

Functie: wethouder

Functie: directeur-bestuurder

Plaats: Assen

Plaats: Assen

Datum:

Datum:

Handtekening:

Handtekening: