

Overeenkomst

Sociale huur WoonFriesland in Gemeente Leeuwarden 2022-2032

De ondertekenden:

1. **Gemeente Leeuwarden**, gevestigd te Leeuwarden, ingeschreven in de KvK onder nummer 59734817, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet en middels een door de burgemeester van Leeuwarden aan hem verleende volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H. de Haan, handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van Leeuwarden d.d. @, met kenmerk @, hierna: "de Gemeente";

en

2. **Stichting WoonFriesland**, statutair gevestigd te Leeuwarden, ingeschreven in de KvK onder nummer 01031925, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur bestuurder, mevrouw S.K. Hoekstra, hierna: "WoonFriesland";

hierna gezamenlijk: "Partijen";

Overwegende dat:

- Partijen jaarlijks prestatieafspraken maken over de toevoeging van betaalbare huurwoningen in Leeuwarden;
- In deze prestatieafspraken onder meer afspraken worden gemaakt over grondprijzen, termijnen, aantallen en beschikbare locaties;
- Partijen in het kader van de jaarlijkse prestatieafspraken een concreet kader wensen vast te stellen voor de berekening en vaststelling van de grondprijs voor de lange termijn, zulks ten behoeve van de realisatie van betaalbare huurwoningen door WoonFriesland in de gemeente Leeuwarden;
- In het bestuurlijk overleg d.d. 27 september 2021 tussen Partijen overeenstemming bereikt is over de grondprijs voor sociale woningbouw in de periode 2022-2032. Deze afspraken worden hiermee vastgelegd;
- De hoogte van de huur van de te realiseren sociale huurwoning maatgevend is voor de grondprijs. De gemeente beoogt hiermee een lagere grondprijs te realiseren naarmate de door WoonFriesland gevraagde huur lager is;
- Partijen er mee bekend zijn dat de Gemeente gebonden is aan publicatievereisten bij een voorgenomen verkoop van gemeentegrond.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Realisatie sociale huurwoningen

- 1.1 Partijen zullen zich gezamenlijk maximaal inspannen om de toevoeging van 800 sociale huurwoningen te realiseren gedurende de looptijd van deze overeenkomst. Partijen willen zich in het kader van meerjarige prestatieafspraken nog nader beraden over uitbreiding van het aantal woningen met 200 tot 1000 in verband met het geleidelijk geheel afschaffen van de verhuurdersheffing en de inzet van de vrijgekomen middelen. Daarbij zal gezamenlijk

vastgesteld worden of de uitbreiding met 200 in de sociale huur en/of lage middenhuur zal plaatsvinden. In de navolgende artikelen wordt gerefereerd aan de toevoeging van 800 sociale huurwoningen gedurende de looptijd van deze overeenkomst.

- 1.2 De verdeling van het in artikel 1.1 genoemde aantal, zal (jaarlijks) worden vastgesteld in de prestatieafspraken tussen Partijen.

Artikel 2 Randvoorwaarden WoonFriesland

- 2.1 WoonFriesland zal de sociale huurwoningen realiseren zoveel mogelijk binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals die in het Omgevingsplan en Stedenbouwkundigplan zijn vastgesteld.
- 2.2 WoonFriesland zal de kavels uitsluitend gebruiken voor de realisatie van sociale huurwoningen.
- 2.3.a Indien en zodra WoonFriesland binnen een termijn van 15 jaar, gerekend vanaf datum van eigendomsoverdracht van een van de Gemeente verworven kavel, overgaat tot vervreemding van een dergelijke kavel of een gedeelte daarvan, zulks met inbegrip van de daarop eventueel aanwezige bebouwing, aan een verkrijgende partij die de op dat kavel gestichte wooneenheden niet langer aanwendt voor sociale huur, dan zal WoonFriesland aan de Gemeente telkens een nabetaling dienen te doen ter hoogte van € 150,- per vierkante meter vervreemde grond.
- 2.3.b Voldoening van het betreffende bedrag aan de Gemeente dient plaats te vinden op de datum waarop de akte van levering met betrekking tot de vervreemding aan de verkrijgende partij plaatsvindt.
- 2.3.c In afwijking van artikel 2.3.a geldt dat indien WoonFriesland gedurende de in artikel 2.3.a. genoemde periode van 15 jaar een of meerdere van de kavels vervreemdt aan een verkrijgende partij die de op dat kavel gestichte wooneenheden blijft aanwenden voor sociale huur, geen nabetaling plaats hoeft te vinden, met dien verstande dat het kettingbeding dan onverkort aan die laatstbedoelde partij dient te worden opgelegd voor de resterende periode van de looptijd van 15 jaar.
- 2.3.d Verder geldt in afwijking van artikel 2.3. dat indien WoonFriesland gedurende de in artikel 2.3.a genoemde periode van 15 jaar op grond van wet-of regelgeving, dan wel een aanwijzing van overheidswege/het WSW genooddaakt is tot vervreemding van een of meerdere van de kavels, geen nabetaling plaats hoeft te vinden, ongeacht of deze kavels zullen worden vervreemd aan een verkrijgende partij die de op dat kavel gestichte wooneenheden niet langer aanwendt voor sociale huur, met dien verstande dat het kettingbeding dan onverkort aan die laatstbedoelde partij dient te worden opgelegd voor de resterende periode van de looptijd van 15 jaar.
- 2.3.d De in dit artikel 2.3. sub a. tot en met c. genoemde bepalingen dienen vanaf heden in de vorm van een kettingbeding versterkt met een boetebepaling , te worden opgenomen in iedere akte van levering waarbij de Gemeente in het kader van deze 'Overeenkomst grondprijzen', kavels aan WoonFriesland overdraagt te behoeve van sociale woningbouw.
- 2.4 Als uitgangspunt geldt dat het parkeren op de eigen kavel of op het eigendom van WoonFriesland wordt gerealiseerd. Indien het parkeren in de openbare ruimte zal dienen plaats te vinden, zal WoonFriesland de aanlegkosten daarvan vergoeden aan de gemeente, een en ander binnen de kaders van het gemeentelijke parkeerbeleid.

Artikel 3 Randvoorwaarden Gemeente

- 3.1 De Gemeente zal op de Omgevingsplannen en Stedenbouwkundige plannen die realisatie van de overeengekomen sociale huurwoningen mogelijk maken, op voortvarende wijze vaststellen.
- 3.2 De kavels worden geleverd in bouwrijpe toestand. Onder bouwrijp verstaan partijen het geschikt maken van de kavels zodat realisatie kan plaatsvinden. Dit houdt onder meer in:
- het zorgen voor de bereikbaarheid van het plangebied;
 - het verwijderen van de opstallen, beplanting en obstakels, zowel boven- als ondergronds;
 - het aanleveren van een verklaring waaruit volgt dat de bodem geschikt is om de huurwoningen te realiseren;
 - het egaliseren van het plangebied;
 - het realiseren van voorzieningen voor afwatering;
 - het aanleggen van riolering in het plangebied;
 - het coördineren van de aanleg nutsvoorzieningen (hoofdkabels en leidingen);
 - het realiseren van de inrichting van de openbare ruimte, voor zover dit valt buiten het plangebied maar onlosmakelijk verbonden is met de realisatie van de huurwoningen.
- 3.3 De kavels worden geleverd mits deze voor sociale woningbouw geschikte kavels in voldoende aantallen beschikbaar zijn voor WoonFriesland, om de overeengekomen hoeveelheid sociale huurwoningen te kunnen realiseren.
- 3.4 De Gemeente is op grond van artikel 3:14 BW verplicht om ook toepassing te geven aan het publiekrechtelijke gelijkheidsbeginsel, als zij van plan is om een gemeentelijke onroerende zaak te verkopen. Dit is door de Hoge Raad der Nederlanden uitgemaakt in het zogenaamde Didam-arrest d.d. 26 november 2021. Voor de uitvoering van onderhavige overeenkomst, specifiek iedere keer als de Gemeente kavels aan WoonFriesland aanbiedt, betekent dit dat de gemeente in beginsel mededingingsruimte moet bieden, indien er andere gegadigden bekend zijn of de gemeente redelijkerwijs moet verwachten dat er andere gegadigden zijn, tenzij op grond van objectieve, transparante en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde is om deze koopovereenkomst met de gemeente aan te gaan.
- De omstandigheid dat Gemeente en WoonFriesland ter uitvoering van een wettelijk kader prestatieafspraken maken rond realiseren van voldoende woningvoorraad om te voorzien in een maatschappelijke noodzaak leidt ertoe dat WoonFriesland voor de gemeente de enige gegadigde is om de kavels aan te bieden en te verkopen. Wel zal de gemeente iedere voorgenomen verkoop bekend maken op zodanige wijze dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Gemeente heeft WoonFriesland geïnformeerd over de mogelijke gevolgen indien na bekendmaking een gegadigde zich meldt bij de Gemeente of een geding aanhangig maakt bij de rechter en de Gemeente gehouden is of veroordeeld wordt om alsnog mededingingsruimte te bieden. De Gemeente is bevoegd om in dat geval de aanbidding c.q. voorgenomen verkoop in te trekken zonder dat WoonFriesland aanspraak maakt op enige vorm van schadevergoeding. Met het oog hierop zal het handelen van de gemeente er op gericht zijn om schade aan de zijde van WoonFriesland zoveel mogelijk te voorkomen.
- 3.5 Indien de gemeente de aanbidding c.q. de voorgenomen aanbidding intrekt, zal de Gemeente, in overleg met WoonFriesland, alternatieve locatie(s) voor de voorgenomen ontwikkeling op de kavels aanbieden zodat in het kader van de dienaangaande op de

gemeente rustende inspanningsverplichting alsnog bevorderd wordt dat de in artikel 1.1 genoemde doelstelling gehaald kan worden.

Artikel 4 Kavelprijs

- 4.1 De aankoopprijs voor de kavels bestemd voor sociale huurwoningen wordt bepaald volgens de Nota Grondprijsbeleid voor het jaar 2021 met de formule: $\text{Grondprijs} = 15\% \text{ grondquote van jaarhuur (in het eerste jaar van ingebruikname) gedeeld door (marktconforme) BAR}$. Deze aankoopprijs is inclusief BTW.
- 4.2 De jaarhuur is 12 x de netto maandhuur passend bij de woning, zoals die in het eerste kalenderjaar wordt vastgesteld voor de huurder.
- 4.3 De BAR wordt voor 10 jaar gefixeerd op 5% dus (t/m 2031). Hiermee wordt de formule: $\text{Grondprijs} = 3 \times \text{de jaarhuur}$.
- Voorbeeld verhuur bij lage aftoppingsgrens in 2021 met maandhuur € 633,25 De grondprijs wordt dan: $15\% \text{ grondquote van de jaarhuur (12 x 633,25) gedeeld door de BAR (5\%)} = 3 \times (12 \times 633,25) = € 22.797$.
- 4.4. Voor het percentage grondquote van 15% wordt geen onderscheid gemaakt tussen een grondgebonden woning of een appartement.

Artikel 5 Gewijzigde (markt)omstandigheden

- 5.1 De in deze overeenkomst genoemde aantallen zijn indicatief, in die zin dat WoonFriesland het recht heeft en behoudt om, binnen het totale aantal van 800 sociale huurwoningen, wijzigingen aan te brengen in de aantallen woningen en financieringscategorie (huurprijs), indien naar het oordeel van WoonFriesland de (gewijzigde markt)omstandigheden daartoe aanleiding geven.
- 5.2 Alvorens WoonFriesland hiertoe besluit, treedt WoonFriesland hiertoe in overleg met de gemeente.

Artikel 6 Kosten

Partijen zijn elkaar op basis van deze overeenkomst over en weer geen vergoeding van andere kosten verschuldigd dan vastgelegd in deze overeenkomst.

Artikel 7 Duur van de overeenkomst

- 7.1 De ingangsdatum van deze overeenkomst is 1 januari 2022 en eindigt op 1 januari 2032.
- 7.2 Deze overeenkomst wordt jaarlijks op bestuurlijk niveau geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.
- 7.2 Elk van de Partijen heeft het recht deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst, maar na twee deugdelijke schriftelijke ingebrekestellingen, te ontbinden indien de andere partij toerekenbaar tekort schiet in de uitvoering van deze overeenkomst.
- 7.3 WoonFriesland heeft het recht deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang door middel van een aangetekend schrijven te ontbinden, indien WoonFriesland door gewijzigde omstandigheden niet meer aan de voorwaarden van deze overeenkomst kan voldoen;

Artikel 8 Geschillen

Op deze overeenkomst en de uitvoering ervan is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen Partijen met betrekking tot (de uitvoering van) deze overeenkomst zullen - nadat bestuurlijk overleg niet tot een oplossing heeft geleid- in eerste aanleg uitsluitend worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden.

Artikel 9 Bijlagen

Van deze overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

bijlage : Overzicht ontwikkellocaties

Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud

te

te

d.d.

d.d.

Gemeente Leeuwarden

Stichting WoonFriesland

dhr. H. de Haan

mevr. S.K. Hoekstra

Wethouder

Directeur-Bestuurder

Bijlage

Overzicht ontwikkellocaties

Hieronder een overzicht van locaties die voor sociale woningbouw in aanmerking komen.

Ontwikkellocatie toevoegingen sociale huur WoonFriesland periode tot 2032													
Locatie		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		totaal
Dammelaan			65										65
Nieuw Oud oost					25	25							50
Spoordok								50	50	50	50		200
De Hem						30	30						60
Middelsee					50	75	75	50	50				300
Divers (incl. dorpen)		10	40	45	40	20	20	40	40	40	40		325
Totaal		10	105	45	115	150	125	140	140	90	90		1000