

In tweevoud

Planontwikkeling van de Kolk-Garderen B.V.
De directeur H. van de Kolk

Koningsweg 13
3886 KC Garderen

datum 27 november 2017	zaaknummer RHD-351987	uw brief/kenmerk -
behandeld door M.T.J. Fleuren (mw.mr.)	doorkiesnummer (026) 49 76 412	bijlage(n) antwoordenveloppe
onderwerp Arnhemsestraatweg 29 te Velp (vml. Vitens-locatie)/ Nadere overeenkomst garantie sociale huurwoningen		

Beste heer Van de Kolk

In vervolg op de met elkaar op 26 januari 2017 gesloten intentieovereenkomst over uw woningbouwplannen met betrekking tot de voormalige Vitens-locatie te Velp, vragen wij nu uw aandacht voor het volgende.

Garantie sociale huur

Voorwaarde 20 van de intentieovereenkomst ziet op het woningbouwprogramma. In het bestemmingsplan is deze regeling vertaald waardoor juridisch is vastgelegd dat de 10 sociale huurwoningen tenminste tien jaar beschikbaar moeten blijven als sociale huurwoning, waarbij deze termijn geldt vanaf het moment van eerste bewoning van elke afzonderlijke woning. Naast het verankeren van de 10 sociale huurwoningen in het nieuwe bestemmingsplan, moet door u gegarandeerd worden dat deze 10 woningen gedurende minimaal 10 jaar na ingebruikname ervan, beschikbaar blijven voor de sociale huur.

Nadere overeenkomst

Alvorens de formele bestemmingsplanprocedure te kunnen starten wensen wij uw garantie nu te concretiseren. Wij wensen aldus een nadere overeenkomst met u aan te gaan over de uitwerking van voorwaarde 20 van de intentieovereenkomst. Deze nadere uitwerking is opgenomen in onderhavige door u 'voor akkoord' te ondertekenen brief, de zogenaamde Nadere overeenkomst.

Voor het overige blijven de in de intentieovereenkomst van 26 januari 2017 met u gemaakte afspraken, onverkort van kracht.

Tot zekerheid van de nakoming van uw garantieverplichting om de 10 woningen gedurende 10 jaar voor de sociale huur beschikbaar te houden:

Doelgroep sociale huurwoningen

- 1 zult u de 10 woningen enkel en alleen verhuren ('toewijzen') aan de door de Rijksoverheid bepaalde doelgroep van sociale huurwoningen;
- 2 is het u aldus niet toegestaan om de 10 woningen boven de maximale huurgrens, de zogenaamde liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) te verhuren;
- 3 zult u daarnaast de 10 woningen niet ten huur aanbieden aan mensen waarvan hun jaarinkomen uitstijgt boven het door de Rijksoverheid voor sociale woningen jaarlijks vast te stellen maximale jaarinkomen;
- 4 wordt geconstateerd dat de Rijksoverheid voor het jaar 2017 het maximaal jaarinkomen voor sociale huurwoningen heeft vastgesteld op: maximaal 40.349 euro.

- 5 wordt tevens geconstateerd dat de Rijksoverheid voor het jaar 2017 de max. huurprijs (liberalisatiegrens) heeft bepaald op maximaal 710,68 euro, zijnde het bedrag om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.
duur: 10 jaar
- 6 de verplichting om de woningen niet te verhuren aan anderen dan de doelgroep voor sociale huurwoningen, geldt voor de duur van 10 jaar ingaande op de datum vanaf het moment van de eerste bewoning van elke afzonderlijke woning;
boete
- 7 zult u een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd zijn van € 25.000,00 (zegge: vijftienduizend euro) per woning indien u de woning niet voor de doelgroep van sociale huurwoningen verhuurd zoals in voorafgaande artikelen beschreven, met mogelijkheid voor gemeente om andere rechtsmiddelen eveneens in te zetten ;
kwalitatieve verplichting
- 8 deze in voorafgaande artikelen opgenomen afspraak ('het niet verhuren buiten de doelgroep van sociale huurwoningen') zal als kwalitatieve verplichting volgens artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek, rusten op uw onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Velp, sectie E nr. 7980 ged. (zie bijgaande tekening d.d.) en notarieel worden op gemaakt en worden ingeschreven in de openbare registers. Alvorens de notariële akte verleden wordt zult u deze ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen.
binnen één maand na de start van de formele bestemmingsplanprocedure, dus binnen één maand nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, zal uiterlijk de inschrijving van de kwalitatieve verplichting in de openbare registers moeten plaatsvinden.
- 9 Mocht tijdige inschrijving van de kwalitatieve verplichting uitblijven en aldus door u de verhuur aan de doelgroep van sociale huurwoningen onvoldoende gegarandeerd wordt, dan zijn wij helaas genoodzaakt om onze inspanningen m.b.t. de bestemmingsplanprocedure te beëindigen. Indien tijdige inschrijving wel plaatsvindt, zullen wij de bestemmingsplanprocedure voortzetten.
- 10 In de notariële akte zal eveneens worden opgenomen dat bij niet nakoming van de kwalitatieve verplichting een onmiddellijk opeisbare boete verbeurd wordt van € 25.000,00 ten behoeve van de gemeente met de mogelijkheid van de gemeente om tevens aanspraak te maken op nakoming en volledige schadevergoeding.
- 11 Zodra vaststaat dat het (nieuwe) bestemmingsplan niet tot stand komt danwel de in artikel 7 overeengekomen 10 jaarstermijn verstreken is, werken beide partijen mee aan een akte houdende opheffing van de kwalitatieve verplichting, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers. Deze notariële akte zal voorafgaand aan het verlijden daarvan eveneens eerst aan de Gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.
- 12 De kosten van de akte tot inschrijving van de kwalitatieve verplichting, alsmede van de akte waarbij de kwalitatieve verplichting wordt opgeheven en het kadastrale recht komen voor uw rekening

Wij verzoeken u deze in tweevoud voor u bijgevoegde brief 'voor akkoord' te ondertekenen en één exemplaar daarvan via bijgaande antwoord-enveloppe te retourneren. Na ontvangst hiervan zullen wij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kunnen leggen, dus starten met de formele bestemmingsplanprocedure.

Een afschrift van deze brief zenden wij heden ter informatie aan de heer R. Ramdhani van Ramdhani Vastgoed te Borne.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Rheden,
namens hen,

'voor akkoord'

Planontwikkeling van de Kolk-Garderen B.V.
(KvK 09088899)

mevrouw drs. C.M. ter Braak,
teammanager Domein Ruimte.

H. van de Kolk
d.d.

In afschrift aan:

Ramdhani Vastgoed, de heer R. Ramdhani, Heidelberg 18, 7621 BN Borne

RU – C. Rijnsburger

RU – M.van Vorselen

RU – M.Fleuren

RU – G.Blokland

Concept