*Een en ander altijd onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming*

# Model intentieovereenkomst stedelijke kavelruil

**tussen**

**…..**

**….**

**en**

**…..**

**Project:**

**Datum:**

**Legenda**

Blauw: Repeterende tekst; dient afhankelijk van de aard van Partijen (natuurlijk persoon of niet-natuurlijk persoon) en het aantal Partijen herhalend te worden ingevoegd.

Groen: Keuze: kies de tussen de // van toepassing zijnde optie.

Rood: Optionele tekst: deze tekst kan zonder gevolgen worden gewijzigd of verwijderd indien niet van toepassing.

Oranje: Vrij invulveld

**Intentieovereenkomst Stedelijke kavelruil**

Ondergetekenden:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , statutair gevestigd te \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en kantoor houdende te \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ aan de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ingeschreven in het handelsregisters onder nummer\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [de heer/mevrouw] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, handelend als \_\_\_\_\_\_\_\_\_ die deze Overeenkomst namens haar ondertekent;
2. [De heer/Mevrouw] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_wonende te \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ aan de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,[ongehuwd en geen geregistreerd partner/gehuwd met/ geregistreerd partner van] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[de heer/mevrouw] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Hierna te noemen “Partij” of “Partijen”

**In aanmerking nemende dat:**

- Partijen hebben geconstateerd dat het Gebied \_\_\_\_\_\_\_\_\_, zoals is weergegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte **bijlage 1**, niet optimaal is ontwikkeld;

- De Gemeente op \_\_\_\_\_\_\_\_\_ een visie heeft vastgesteld op de inrichting van het Gebied, zoals is weergegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte **bijlage 2**;

- De Gemeente vervolgens randvoorwaarden heeft opgesteld voor de ontwikkeling van het Gebied, welke als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst zijn gehecht;
OF

- De Gemeente op \_\_\_\_\_\_\_\_\_ samen met Partijen een visie en randvoorwaarden voor de inrichting van het Gebied heeft ontwikkeld, zoals is weergegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte **bijlage 2**;

- Partijen hebben geconstateerd dat de huidige inrichting van het Gebied niet aansluit op deze visie en randvoorwaarden;

- Partijen daarom oriënterende gesprekken hebben gevoerd over de ontwikkeling van het Gebied middels Stedelijke kavelruil van de bij hen in eigendom zijnde onroerende zaken;

- Partijen thans een aantal uitgangspunten bij en afspraken in verband met deze gesprekken wensen vast te leggen in deze Intentieovereenkomst;

**komen het navolgende overeen:**

**Artikel 1 Definities**

Voor de toepassing van deze Overeenkomst wordt onder de volgende definitie verstaan:

**Gebied** Het gebied \_\_\_\_\_\_\_\_\_, zoals is weergegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte bijlage 1

**Gemeente** De gemeente \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Intentieovereenkomst** De onderhavige overeenkomst

**Overeenkomst** Zie Intentieovereenkomst

**Samenwerkings-** De door Partijen, als vervolg op deze Intentieovereenkomst te sluiten Overeenkomst, waarin verdergaande afspraken worden gemaakt over het tot stand komen van de Stedelijke kavelruil.

**overeenkomst**

**Stedelijke kavelruil**: het door Partijen bij schriftelijke overeenkomst ruilen van de aan hen in eigendom toebehorende zakelijke rechten op percelen met stedelijke functies, welke schriftelijke overeenkomst wordt geëffectueerd door een notariële akte van ruiling.

**Artikel 2 Algemene bepalingen**

2.1 Partijen zullen onder de voorwaarden zoals overeengekomen in de onderhavige Intentieovereenkomst gezamenlijk de mogelijkheden onderzoeken om tot een Stedelijke kavelruil overeenkomst te komen.

2.2 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van \_\_\_\_\_\_\_\_\_jaar en gaat in op \_\_\_\_\_\_\_\_\_en eindigt op \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.3 De Overeenkomst eindigt van rechtswege na de in lid 2 overeengekomen looptijd zonder dat opzegging vereist is, of eerder indien Partijen zijn gekomen tot rechtsgeldige ondertekening van een nieuwe, op deze Intentieovereenkomst voortbordurende overeenkomst waarbij is bepaald dat deze Intentieovereenkomst is beëindigd.

**Artikel 3 Onderzoek**

3.1 Teneinde te komen tot overeenstemming over een overeenkomst tot Stedelijke kavelruil, zullen de hierna volgende Partijen uiterlijk op de genoemde streefdatum de navolgende acties uitvoeren:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Partij** | **Streefdatum** | **Actie** |
|  |  | Onderzoek uitvoeren naar de voor alle Partijen gewenste nieuwe indeling van het Gebied  |
|  |  | Onderzoeken op welke wijze onderlinge taken en verantwoordelijkheden kunnen worden verdeeld  |
|  |  | Beoordelen of het wenselijk is een rechtspersoon op te richten ten behoeve van de onderlinge besluitvorming en uitvoering |
|  |  | Het uitvoeren van een inventarisatie naar de mogelijke kosten |
|  |  | Het uitvoeren van een inventarisatie naar de mogelijke risico’s, waaronder in ieder geval het risico op bodemverontreiniging. |
|  |  | […] |

3.2 Partijen zullen allen een gelijk deel/ evenredig deel op basis van \_\_\_\_\_\_\_\_\_ bijdragen aan de kosten verbonden aan de in dit artikel genoemde werkzaamheden. Partijen komen overeen dit bedrag voor \_\_\_\_\_\_\_\_\_ over te maken op het daartoe aangewezen rekeningnummer [….]/ De in dit artikel genoemde werkzaamheden zullen in opdracht en voor rekening van de gemeente worden uitgevoerd.

3.3 Partijen besluiten de in lid 2 genoemde gelden te gebruiken voor de volgende werkzaamheden, waarbij de volgende raming voor de te maken kosten is gemaakt:

|  |  |
| --- | --- |
| **Actie** | **Raming** |
| Onderzoek uitvoeren naar de voor alle Partijen gewenste nieuwe indeling van het Gebied | €  |
| Het inventariseren van de mogelijke kosten, waaronder de kosten van werkzaamheden en voorzieningen die voor gemeenschappelijke rekening komen en de organisatorische, notariële en kadastrale kosten | € |
| Het inventariseren van de mogelijke risico’s, waaronder in ieder geval het risico op bodemverontreiniging. | € |
| […] |  |

3.4 Indien een van de Partijen niet langer gebonden wenst te zijn aan het bepaalde in deze Overeenkomst en dientengevolge de Overeenkomst ten aanzien van zijn rechten en verplichtingen gedeeltelijk wordt ontbonden, blijft deze Partij gehouden tot betaling van de in lid 2 genoemde kosten.

**Artikel 4 Sturing en overleg**

4.1 Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst richten Partijen een \_\_\_\_\_\_\_\_\_ op/ maken partijen gebruik van \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. De operationele en integrale projectverantwoordelijkheid ligt in handen van \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, welke/wie tevens als coördinator van de uit te voeren werkzaamheden fungeert. Voor het doel van deze Overeenkomst kan de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ werkgroepen benoemen, die onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ opereren.

4.2 Partijen komen overeen \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ per maand overleg te voeren over de uitvoering van deze overeenkomst. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ verstuurt daartoe de benodigde uitnodigingen en zorgt voor het opstellen en verspreiden van de verslaglegging.

**Artikel 5 Geen algemene voorwaarden**

5.1 Op de Intentieovereenkomst zijn geen voorwaarden, waaronder begrepen algemene of bijzondere leverings- of betalingsvoorwaarden of enige andere of bijzondere voorwaarden, van welke Partij dan ook van toepassing.

**Artikel 6 Processtappen**

6.1 Elk van de Partijen verplicht zich hierbij om te goeder trouw te onderhandelen en zich in te spannen om tot definitieve totstandkoming van de beoogde Stedelijke kavelruil overeenkomst te komen. Indien de onder artikel 3 genoemde onderzoeken tot een positief resultaat leiden, komen Partijen de volgende processtappen overeen:

* Het sluiten van een Samenwerkingsovereenkomst waarin verdergaande afspraken over de wijze waarop tot een potentiele stedelijk kavelruil kan worden gekomen zijn opgenomen;
* Het sluiten van een kavelruilovereenkomst waarin de beoogde definitieve ruiling van in de Stedelijke kavelruil betrokken onroerende zaken is verwoord;
* Het ondertekenen van een notariële ruilakte waarbij Partijen de in de kavelruilovereenkomst omschreven registergoederen zullen verkrijgen.

**Artikel 7 Geheimhouding**

7.1 Partijen zijn zich bewust van het vertrouwelijke karakter van hun samenwerking uit hoofde van de Intentieovereenkomst en zullen geen informatie aan niet-betrokken derden verstrekken over het bestaan en de aard en inhoud van de onderhandelingen, voorafgaand aan het sluiten van de beoogde overeenkomst of na het afbreken van de onderhandelingen, tenzij de ene Partij daarvoor aan de andere Partij uitdrukkelijk schriftelijk of elektronisch toestemming heeft verleend, behoudens indien sprake is van een bij de Wet openbaarheid van bestuur gegeven verplichting tot openbaarheid.

7.2 Partijen zullen zich over en weer tot het uiterste inspannen om te voorkomen dat vertrouwelijke informatie van een andere Partij ter kennis of in handen van derden komt. Deze geheimhoudingsverplichting geldt niet indien de aangewezen partij aantoont dat bepaalde informatie reeds publiekelijk bekend is, anders dan door schending van deze geheimhoudingsverplichting of voor zover sprake is van een bij de Wet openbaarheid van bestuur gegeven verplichting tot openbaarheid.

7.3 Bij schending van de in dit artikel opgenomen geheimhoudingsplicht, is de Partij die deze verplichting heeft geschonden aan de ten gevolge van deze schending gedupeerde Partij of Partijen een boete verschuldigd van € \_\_\_\_\_\_\_\_\_ per overtreding.

**Artikel 8 Ontbinding**

8.1 Indien de Intentieovereenkomst wordt beëindigd, ontbonden en/of vernietigd, blijft artikel 7 van de Intentieovereenkomst onverminderd van toepassing.

8.2 Bij gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst zoals omschreven in artikel 3.4, blijft hetgeen is bepaald in deze Overeenkomst voor de overige Partijen onverkort van kracht.

**Bijlagen:**

1. Kaart met nadere omschrijving van het Gebied

2. Visie / visie en randvoorwaarden

3. Randvoorwaarden

Aldus is overeengekomen en in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_voud ondertekend te \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Naam:

Handtekening

-----------------------------------

1. Naam:

Handtekening

------------------------------------

1. Naam:

Handtekening

-------------------------------------

# Toelichting Intentieovereenkomst stedelijke kavelruil

In deze Intentieovereenkomst wordt een eerste stap gezet naar het tot stand komen van een Stedelijke kavelruil. Het doel van deze overeenkomst is om afspraken te maken over de wijze waarop partijen met elkaar willen samenwerken en over de benodigde stappen om te komen tot goed inzicht over de mogelijke herinrichting van het gebied. Een Intentieovereenkomst zal niet in alle gevallen nodig zijn, bijvoorbeeld niet bij eenvoudige gevallen met een beperkt aantal deelnemers.

**Rol van de gemeente**

Wanneer de gemeente zelf partij is bij de stedelijke kavelruil, zullen de te sluiten overeenkomsten per stap getekend moeten worden door het college van B&W. Als de gemeente slechts organisator is van de kavelruil, dan hoeven B&W niet mee te tekenen. Dat betekent dat er in beginsel alleen besluitvorming plaats zal vinden binnen de gemeente als:

* de ruil onderdeel is van een groter plan;
* als de openbare ruimte aangepast moet worden (door de gemeente); of
* als de gemeente zelf een van de ruilende partijen is.

Als de gemeente het initiatief heeft genomen tot de stedelijke kavelruil, zal zij onderzoek (laten) doen om de eigenaren te mobiliseren. Een voorbeeld daarvan is een leegstandsmonitor.

**Comparitie**

In dit gedeelte van de overeenkomst worden de partijen opgenomen die interesse hebben in het ruilen van hun onroerend goed met eventuele opstallen. De tekstblokken kunnen individueel worden herhaald afhankelijk van het aantal partijen en de aard van deze partijen betrokken bij de ruil.

Het tekstgedeelte onder 1. is bedoeld voor privaatrechtelijke en publiekrechtelijke niet-natuurlijke personen. Een voorbeeld van een privaatrechtelijke niet-natuurlijk persoon is een BV. Een voorbeeld van een publiekrechtelijk niet-natuurlijk persoon is een gemeente. Het tekstgedeelte onder 2. is bedoeld voor natuurlijke personen die betrokken zijn bij de ruil (particulieren).

De ingevulde tekstblokken kunnen er als volgt uit komen te zien:

1. De Gemeente Wijckenslooth, statutair gevestigd te Wijk aan Zee en kantoor houdende te 1234 AB aan de Weg op den Heuvel nr. 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 12345678, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw Antje Bernadina Stoeptegel, hierna te noemen: **Gemeente Wijckenslooth**;
2. Terrein B.V., statutair gevestigd te Wijckenslooth en kantoor houdende te Wijckenslooth aan de bedrijvenboulevard nr. 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 87654321, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Betram Claus Glaspui, die deze overeenkomst namens haar ondertekent, hierna te noemen: **Terrein B.V.** ;
3. Mevrouw Christel Gyselle Graszode, geboren te Wijckenslooth op 31 december 1970 wonende te Wijckensloot aan de Beukenlaan nr. 2, ongehuwd en geen geregistreerd partner, hierna te noemen: **Graszode**.

**Overwegingen**

In de overwegingen wordt stilgestaan bij de aanleiding van de Intentieovereenkomst stedelijke kavelruil. Daarbij wordt onder meer een verwijzing gemaakt naar de documenten en besluitvorming die van toepassing zijn op de Intentieovereenkomst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie situaties, te weten

1. De gemeente is geen partij bij de stedelijke kavelruil;
2. de gemeente heeft al een visie vastgesteld op de inrichting van het gebied; en
3. de gemeente stelt samen met de overige partijen een visie op de inrichting van het gebied vast.

In beginsel zal een van de gegeven mogelijkheden van toepassing zijn en dient daartussen een keuze te worden gemaakt. Kiest men voor optie 1, dan kan de rode tekst worden verwijderd. Uiteraard staat het partijen vrij om de voorgestelde overwegingen te schrappen, te wijzigen of aan te vullen al naar gelang de situatie dat behoeft.

**Artikel 1 Definities**

In artikel 1 zijn de definities opgenomen die van toepassing zijn op de overeenkomst. Het staat partijen vrij om deze definities te schrappen, te wijzigen of aan te vullen al naar gelang de situatie dat behoeft.

Ten aanzien van de definitie voor stedelijke kavelruil geldt nog het volgende. Strikt genomen is het niet noodzakelijk dat alle te ruilen onroerende goederen in het stedelijke gebied zijn gelegen. Er mag ook tussen het stedelijk en het landelijk gebied worden geruild. Daarom is gekozen voor de term “percelen met stedelijke functies”. Wel is het belangrijk om onderscheid te maken tussen een stedelijke kavelruil en een kavelruil in het landelijk gebied waarvoor een instrument is opgenomen in de Wet inrichting landelijk gebied. Is namelijk sprake van een kavelruil in het landelijk gebied, dan kunnen de betrokken partijen een vrijstelling van overdrachtsbelasting krijgen.

**Artikel 2 Algemene bepalingen**

In artikel 2.2 dient de duur van de overeenkomst te worden ingevuld. Gebruikelijk is een duur van 1 of 2 jaar aan te houden. Daarbij dient tevens de ingangsdatum en einddatum te worden opgenomen. Het opnemen van de duur van de overeenkomst is van belang voor het eindigen van de overeenkomst zoals bedoeld in artikel 2 lid 3. Zo wordt voorkomen dat partijen zich jaren na dato nog op de gemaakte afspraken kunnen beroepen.

**Artikel 3 Onderzoek**

In artikel 3 lid 1 is een aantal actiepunten opgenomen ten behoeve van de uitvoering van de Intentieovereenkomst. Daarbij dient tevens te worden ingevuld welke partij de te onderscheiden actie uitvoert en wat de streefdatum is voor het afronden van het actiepunt. Het staat partijen vrij om deze actiepunten te schrappen, te wijzigen of aan te vullen al naar gelang de situatie dat behoeft.

In artikel 3 lid 2 dienen Partijen op te nemen hoe de kosten gemaakt ten behoeve van de in artikel 3.1 uitgevoerde werkzaamheden worden verdeeld. Daarbij heeft men de keuze om te kiezen voor een gelijke verdeling. Wanneer er vijf partijen zijn, draagt ieder 1/5 deel van de kosten onafhankelijk van de waarde van het door hem of haar in te brengen vastgoed. Ook is het mogelijk de kosten te verdelen naar evenredigheid. Partijen dienen dan af te spreken hoe deze evenredigheid wordt bepaald. Gedacht kan worden aan de inbrengwaarde van de percelen, de oppervlakte of de te verwachte investeringsgrootte.

In artikel 3 lid 3 dient te worden opgenomen welke werkzaamheden tegen een financiële vergoeding zullen moeten worden uitgevoerd. Daarbij dient tevens de raming voor de te onderscheiden werkzaamheden te worden ingevuld. Zo weten partijen waar de in lid 2 genoemde kosten aan zullen worden besteed.

**Artikel 4 Sturing en overleg**

Artikel 4 is optioneel, ook is het mogelijk om een gedeelte van dit artikel te gebruiken of dit artikel verder met relevante informatie aan te vullen. Dit artikel dient onderdeel te zijn van de overeenkomst indien partijen een rechtspersoon of anderszins een organisatie zullen oprichten ten behoeve van de uitvoering van de Intentieovereenkomst, of wanneer er al een rechtspersoon of organisatie bestaat waar partijen gebruik van willen maken (bijvoorbeeld een winkeliersvereniging).

Voorgaande zal met name het geval zijn wanneer sprake is van een wat omvangrijkere stedelijke kavelruil. In een kleine ruil, waarbij slechts een klein aantal partijen is betrokken, is het wellicht niet nodig om de verantwoordelijkheden te scheiden door middel van (stuur)groepen en rechtspersonen.

Indien van dit artikel gebruik wordt gemaakt kan achtereenvolgens het volgende worden ingevuld:

* Het soort rechtspersoon of organisatie;
* De persoon, het bestuur of de werkgroep die verantwoordelijk is voor de operationele en integrale projectorganisatie en coördinatie van de werkzaamheden;
* De persoon, het bestuur of de werkgroep die kleinere werkgroepen kan benoemen;
* De persoon, het bestuur of de werkgroep onder wiens verantwoordelijkheid wordt gewerkt.

In artikel 4 lid 2 dient te worden opgenomen:

* Het interval waarmee overleg zal worden gevoerd;
* De partij die verantwoordelijk is voor het versturen van de uitnodiging en voor de verslaglegging.

**Artikel 6 Processtappen**

In artikel 6 worden drie processtappen onderscheiden, die kunnen worden gevolgd om te komen tot de uiteindelijke Stedelijke kavelruil. Het staat partijen vrij om deze processtappen te schrappen, te wijzigen of aan te vullen al naar gelang de situatie dat behoeft.

**Artikel 7 Geheimhouding**

In artikel 7 lid 1 is de geheimhoudingsverplichting opgenomen. Dit is een facultatief artikel.

In artikel 7 lid 2 is een inspanningsverplichting opgenomen om te voorkomen dat vertrouwelijke informatie van Partijen ter kennis van derden komt. Partijen kunnen zelf besluiten of zij gebruik willen maken van een deze verklaringen, of een keuze maken tussen beide.

Wordt gekozen voor ten minste een van beide bepalingen, dan dient in artikel 7 lid 3 het boetebedrag te worden opgenomen dat is verschuldigd indien een partij handelt in strijd met een verplichting in dit artikel. Het is aan partijen om in het specifieke geval te beoordelen wat een proportionele boete is.

NB: De in lid 1 en lid 2 opgenomen uitzondering ten aanzien van de Wet openbaarheid van bestuur is facultatief en zal alleen van toepassing zijn indien een gemeente ook partij is bij de voorgenomen stedelijke kavelruil.

**Handtekeningenpagina**

 Vul hier achtereenvolgens in:

* Aantal keer dat de overeenkomst wordt ondertekend
* Plaats van ondertekening
* De ondertekeningsdatum
* Naam + handtekening van alle partijen