



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties



Handreiking modelovereenkomsten  
voor stedelijke kavelruil

Snel op weg met stedelijke  
kavelruil

> Niek van der Heiden, Ministerie van BZK

# Voorlichtingsmateriaal stedelijke kavelruil

- Quick scan stedelijke kavelruil
- Stappenplannen stedelijke kavelruil
- Handleiding financiële arrangementen
- Modelovereenkomsten

The screenshot shows a website with a yellow sidebar on the left and a main content area on the right. The sidebar contains a list of navigation items: 'ten stedelijke', 'brief (4x pj +', 's)', 'kavelruil', 'ke kavelruil', ': gebied -', 's Kadaster', 'a', 'rtaal', '|', 'Leegstand', 'kavelruil in de', '8'. The main content area has a yellow background and contains the following sections: 'Aan de slag', 'Kiezen voor kavelruil of voor aan- en verkoop?', 'Een eenvoudige opsomming voor eigenaren/ondernemers met de verschillen.', 'Quickscan', 'Met de quickscan weet u binnen enkele vragen of stedelijke kavelruil geschikt is voor u.', 'Stappenplannen', 'Er zijn twee stappenplannen ontwikkeld om u te helpen in het proces van Stedelijke kavelruil:', '→ Stappenplan voor eenvoudige situaties', '→ Stappenplan uitgebreid', 'Financiële arrangementen', 'Een uitwerking van financiële arrangementen (pdf, 2.7 MB) bij stedelijke kavelruil om de'. On the right side of the main content area, there are two sections: 'Pilotprojecten 2018' with the text 'In 2018/2019 zijn acht pilotprojecten stedelijke kavelruil variëren van het aanpakken van winkelleegstand tot het een bedrijventerrein en de herstructurering van een kern' and 'Stedelijke kavelruil initiatieven' with an image of a canal scene and the text 'Heeft u ook een project dat mogelijk geschikt is voor ste bent u al een project gestart? Wij ontvangen graag meer met u in contact. U kunt uw gegevens invullen op bijgaar Wij voegen uw project toe aan ons overzicht van, bij ons kavelruilinitiatieven. U ontvangt de e-mail nieuwsbrief s uitnodigingen voor bijeenkomsten. Op deze website vind stappenplan voor eenvoudige situaties en een uitgebreid kunnen helpen bij uw project.' At the bottom right, there is a section 'Nieuwsbrief stedelijke kavelruil' with the text 'Vier keer jaar versturen wij een gratis e-mail nieuwsbrief'.



# Modelovereenkomsten

- › Basisteksten: aan te passen per project
- › Gebaseerd op huidige wetgeving (koop en ruil BW)
- › Voor elke stap in het proces een overeenkomst
- › Speciale artikelen als gemeente overeenkomst(en) mede-ondertekent



# Aan te passen teksten

## 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 \_\_\_\_\_.

## 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



# Overeenkomsten per stap

- › Intentie overeenkomst: verkennen opties, organisatorische afspraken (vereniging, stichting etc.)
- › Samenwerkingsovereenkomst: afspraken over concreet uitwerken plannen en haalbaarheidsonderzoek
- › Kavelruilovereenkomst: afspraken over ruil, levering, overzetten van hypotheeken, onderlinge verrekening van kosten etc.





# Zekerheden

## > Intentie overeenkomst

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.

## > Samenwerkingsovereenkomst

3.5 Iedere Partij is verantwoordelijk voor het uiterlijk op \_\_\_\_\_ verkrijgen van de voor de effectuering van de beoogde Stedelijke kavelruil noodzakelijke financiering en toestemming tot vervreemding van eventuele hypotheeknemers of beslagleggers.

3.6 Indien een Partij niet tijdig aan zijn verplichtingen voortvloeiend uit artikel 3.5 voldoet, dient hij de kosten die de andere Partijen redelijkerwijs hebben gemaakt te vergoeden.



# Gemeente ondertekent overeenkomst(en)

- › Gemeente bezit grond en gebouwen of faciliteert de kavelruil
- › Publiekrechtelijke rol gemeente: inspanningsverplichting, geen resultaatsverplichting
  - De Gemeente is gebonden aan verschillende wettelijke kaders. De gemeente is niet aansprakelijk indien, ondanks de daartoe te verrichten inspanningen, de gewenste vergunningen, goedkeuringen en/of ontheffingen niet verleend kunnen worden en ook niet als het door Partijen gewenste bestemmingsplan onverhoopt niet (ongewijzigd) kan worden vastgesteld of in werking treedt.
- › Kavelruilovereenkomst kan anterieure overeenkomst niet vervangen vanwege registratie in de openbare registers



# Vragen?

