

Grondeigendom en benodigde overdrachten, bodem

Onderliggende documenten: Samenwerkingsovereenkomst Woonbron gemeente 2009 en Allonge d.d. 30 augustus 2012

1. Een deel van de gronden gelegen binnen het Plangebied is eigendom van Woonbron. Ook de Gemeente heeft een deel van de voor de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied benodigde gronden in eigendom.
2. Woonbron is bereid aan de Gemeente de bij haar in eigendom zijnde gronden welke benodigd zijn voor de Deelprojecten Buurtinfrastructuur Gemeente en Deelprojecten Hoofdinfrastructuur en bestemd zijn als Openbare Ruimte, in eigendom over te dragen aan de Gemeente.

De Gemeente is bereid aan Woonbron de bij haar in eigendom zijnde gronden die benodigd zijn voor de Deelprojecten Vastgoed Woonbron in eigendom over te dragen aan Woonbron. De Gemeente is, indien mogelijk, tevens bereid mee te werken aan een ABC(D)-levering.

Partijen spreken af dat zowel de gronden die door Woonbron aan de Gemeente in eigendom zullen worden overgedragen als de gronden die de Gemeente aan Woonbron in eigendom zal overdragen in beginsel dienen te voldoen aan de vereisten om te kunnen worden aangemerkt als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Derhalve zal ter zake van de levering omzetbelasting verschuldigd zijn. Voordat de gronden worden overgedragen zullen deze door de eigenaar Bouwrijp worden gemaakt. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van de verkrijger.

3. De benodigde grondoverdrachten tussen partijen geschieden tegen een koopsom die de werkelijke reële waarde van de gronden vertegenwoordigt, exclusief omzetbelasting en/of eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting. Partijen gaan er daarbij van uit dat de gronden die partijen aan elkaar leveren dezelfde waarden vertegenwoordigen. De grondoverdracht geschiedt met gesloten beurzen, tenzij fiscale beperkingen dit niet toelaten.
4. De waarde van de over en weer over te dragen gronden zal door een onafhankelijke taxateur worden bepaald en worden vastgelegd in een taxatierapport.

Partijen gaan er van uit dat bij de waardebepaling van de gronden in eigendom van de Gemeente die op dit moment bestemd zijn voor de Openbare Ruimte en die bestemd zullen zijn voor de ontwikkeling en realisatie van vastgoed door Woonbron, uitgegaan zal worden van de waarde van de toekomstige bestemming.

Partijen gaan er van uit dat bij de waardebepaling van de gronden in eigendom van Woonbron die momenteel bestemd zijn voor vastgoed en die bestemd zullen zijn voor de Openbare Ruimte, uitgegaan zal worden van de huidige bestemming.

Indien de wijze van waardebepaling door de taxateur afwijkt van de uitgangspunten van partijen, treden partijen in overleg over de gevolgen hiervan.

5. Indien tijdens en/of na realisatie van het Project blijkt dat niet geheel uitvoering is c.q. kan worden gegeven aan in punt 3 genoemd principe van partijen dat de grondoverdrachten plaatsvinden met gesloten beurzen plaatsvindt, dan treden partijen in overleg om te bezien op welke wijze hier alsnog zo veel als mogelijk aan kan worden voldaan.
6. Partijen treden nog met de Belastingdienst in overleg over de hoogte van de in aanmerking te nemen waarden en de daarover verschuldigde omzetbelasting en overdrachtsbelasting. De uitkomst van dat overleg zal geen gevolgen hebben voor het uitgangspunt dat de gronden tegen dezelfde koopsom worden overgedragen. Dit overleg zal plaatsvinden nadat de taxatie als weergegeven in punt 4 is afgerond, zodat de grondruil ook fiscaal geborgd is.
7. Zodra het Stedenbouwkundig Plan voor een Deelgebied nader is uitgewerkt zal duidelijk zijn welke gronden precies tussen partijen over en weer dienen te worden overgedragen.

In de nader tussen partijen per Deelgebied te sluiten Koop-/Realisatieovereenkomst als bedoeld in artikel 13 van de samenwerkingsovereenkomst 2009 zal de precieze omvang van de over te dragen gronden in het betreffende Deelgebied worden opgenomen, als ook de staat waarin de gronden worden overgedragen, het moment van overdracht en de overige voorwaarden waaronder de overdracht zal plaatsvinden.

8. Indien uit een Stedenbouwkundig Plan voor een Deelgebied volgt dat er binnen dat Deelgebied door de Gemeente gronden in eigendom dienen te worden overgedragen aan Woonbron, welke gronden bestemd zijn voor de ontwikkeling en realisatie van sociale huurwoningen of Te Woon Woningen, zullen partijen, indien mogelijk en op verzoek van Woonbron, in afwijking van het bepaalde in punt 2 de betreffende overdracht laten plaatsvinden vóórdat er sprake is van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en derhalve ter zake de levering van de betreffende gronden geen omzetbelasting maar overdrachtsbelasting door Woonbron verschuldigd zal zijn.
9. Ter zake de levering van gronden door Woonbron aan de Gemeente, welke gronden geen ondergrond zullen worden van door de Gemeente aan te leggen verhardingen, dan wel niet onverbreekelijk zijn verbonden met de door de Gemeente aan te leggen verhardingen, maar meer in het bijzonder bestemd zijn voor de realisatie van groenvoorzieningen en waterpartijen, is noch overdrachtsbelasting, noch omzetbelasting verschuldigd.

De eigendomsoverdracht van deze gronden zal plaatsvinden nadat de gronden door en voor rekening en risico van Woonbron Bouwrijp zijn gemaakt en tegelijkertijd met de overige gronden binnen het betreffende Deelgebied die door Woonbron aan de Gemeente in eigendom dienen te worden overgedragen, een en ander met uitzondering van het bepaalde in punt 8.

De door Woonbron over de kosten van de eventueel benodigde sloopwerkzaamheden voor de hiervoor bedoelde gronden verschuldigde omzetbelasting, is voor Woonbron niet verrekenbaar. Ingevolge dit gegeven zullen partijen bij het vervaardigen van een Stedenbouwkundig Plan per Deelgebied hier zoveel als mogelijk rekening mee houden.

10. De verkopende partij staat er jegens de kopende partij voor in dat de betreffende gronden die worden verkocht en overgedragen geschikt zijn voor de beoogde bestemming. De verkopende partij zal alle daartoe benodigde onderzoeken verrichten en aan de kopende partij ter hand stellen en de eventueel uit de onderzoeken naar voren komende benodigde maatregelen treffen en werkzaamheden uitvoeren om er voor te zorgen dat de over te dragen gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Het risico dat de gronden na overdracht onverhoopt alsnog niet geschikt zijn voor het beoogde gebruik ligt bij de verkopende partij. Eventuele kosten samenhangende met benodigde verwijderingen, vertragingen en planaanpassingen komen ook voor de verkopende partij.

11. In het kader van de tijdens de uitvoering van de binnen het Plangebied beoogde werkzaamheden vrijkomende gronden zullen partijen voor gezamenlijke rekening en risico een plan opstellen waarbij zij in principe uitgaan van een gesloten grondbalans binnen het Plangebied. In dit plan zullen partijen tevens aangeven op welke locatie(s) de fysieke grondbank zal worden gesitueerd.