

## Notitie

- I. Beheersorganisatie
- II. Contract tussen bewoners en bewonersvereniging
- III. Continuïteit van de regelingen
- IV. Slotopmerkingen

### I. Beheerorganisatie EVA-project

#### Algemeen

In februari jl. is in het college en de raadscommissie Ruimte het programma van eisen voor het gebied Lanxmeer behandeld en vastgesteld. In het programma van eisen voor het EVA-project, maar ook al in het planconcept waarmee de stichting EVA ons ruim twee jaar geleden benaderde, is een substantiële rol weggelegd voor de toekomstige bewoners, zowel in de planontwikkeling zelf alsook in het functioneren van de toekomstige wijk. In het voorwoord bij het programma van eisen staat: Kenmerkend is dat de techniek van bouwen en stedelijke inrichting samen met milieubewust bewonersgedrag, moet gaan zorgen voor een duurzame milieuvriendelijke woon- en werkwijk".

Het project is grensverleggend: we verkennen de grenzen van de techniek (i.r.t. prestatie, betrouwbaarheid en financiële haalbaarheid), maar evenzeer de mogelijkheid om bewoners in het realiseren van onze milieudoelstellingen een actieve rol te geven. Het belang van milieubewust handelen door bewoners wordt alom onderkend. In de praktijk blijkt 'gewenst'gedrag echter moeilijk te organiseren. Een bijzonder en geheel eigen aspect van het EVA-project is dat hiertoe een zeer serieuze poging wordt gedaan. Een voorwaarde voor een actieve rol is dat potentiële bewoners zich aangesproken voelen door de ambities in het planconcept en zich verbinden met het project. Mede om die reden hebben zij een belangrijke invloed op de planontwikkeling van de woningen en de woonomgeving. Ook als men er eenmaal woont, is een actieve rol voor bewoners een vereiste. Dat kan niet op vrijblijvende wijze worden georganiseerd. De instandhouding van de ambities van de wijk vraagt om een blijvende organisatorische en materiële betrokkenheid van de toekomstige bewoners. Zoals eerder door het college en de raad vastgesteld, wordt de betrokkenheid van bewoners (huurders, kopers, bedrijfshoofden) georganiseerd in een bewonersvereniging. Omdat het lidmaatschap van deze vereniging niet verplicht kan worden gesteld, sluit iedere gegadigde voorafgaande aan de toewijzing van een woning tevens een contract met de bewonersvereniging.

Ten aanzien van het toekomstig beheer van de wijk kunnen we ons gelukkig prijzen dat er al lange tijd een grote groep zeer betrokken 'kandidaat-bewoners' in de planontwikkeling meedraait. In dit bijzondere proces zijn zij een belangrijke, constructieve gesprekspartner gebleken, zowel voor de visie-ontwikkeling als nu in de praktische uitwerking daarvan.

#### Verschillende aspecten van beheer

Binnen het plangebied kunnen wat het beheer betreft de volgende aspecten worden onderscheiden:

- het beheer van de binnenhoven
- het beheer van het openbare gebied tussen de binnenhoven

het waterwingebied  
het EVA-centrum en de Stadsboerderij

Voor de gebiedsindeling wordt verwezen naar de tekening in bijlage 1.

Onderstaand worden de voornemens ten aanzien van bovenbeschreven aspecten achtereenvolgens toegelicht. Aan het eind van de notitie is aangegeven op welke wijze de continuïteit wordt gewaarborgd.

#### Het beheer van de binnenhoven.

De koopwoningen en bijbehorende kavels zullen individueel aan de kandidaat-eigenaren worden verkocht. De binnenhoven worden gelijktijdig met de bouw kavels verkocht. De aankoop van ieders aandeel is verdisconteerd in de afzonderlijke kavelprijzen. De toekomstige bewoners bepalen (binnen zekere grenzen) zelf de inrichting van de binnenhoven. De gemeente stelt hiervoor eenmalig het normaal door ons zelf te besteden inrichtingsbudget (f 30.000,- per binnenhof) beschikbaar. Het onderhoud komt daarna voor rekening van de gezamenlijke eigenaren. Aan de zuid-west-rand van de bouwblokken wordt ter plaatse van de overgang tussen de privétuinen en het openbaar gebied een strook van 1 meter breed aan het gemeenschappelijk gedeelte toegevoegd. Hierdoor ontstaat een zekere garantie dat deze overgang op een eenduidige en passende wijze wordt vorm gegeven. De ontsluitingsweg in het binnenhof blijft eigendom van de gemeente. Dit vanwege de ligging van kabels en leidingen en de eis van openbare toegankelijkheid van de binnenhoven. Eventuele gemeenschappelijke zaken zoals bergingsblokken, container-ruimten of installaties vallen eveneens onder een gemeenschappelijk beheer.

De juridische eigendom over de afzonderlijke binnenhoven en de overige gemeenschappelijk te beheren zaken (voor ieder hof afzonderlijk) berust bij de eigenaren van de omliggende woningen gezamenlijk. Deze zijn onderworpen aan de regels van de mandeligheid een zakenrechtelijke uitwerking van gemeenschappelijk eigendom. De overdracht van een woning is onlosmakelijk verbonden aan de overdracht van het bijbehorende aandeel in de mandeligheid. Op grond van de mandeligheid gelden er algemene regels voor beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke eigendom. Indien de betrokkenen daarvoor kiezen kunnen deze regels eventueel worden aangevuld door middel van een reglement. Om rechtshandelingen namens de aangesloten eigenaren te kunnen verrichten en als vertegenwoordiging naar derden te kunnen optreden, kan bovendien nog door de eigenaren worden besloten tot oprichting van een vereniging (van eigenaren). Aangetekend moet worden dat noch het opstellen van een reglement, noch het oprichten (of lid worden) van een dergelijke vereniging kan worden opgelegd.

Om de huurders ten opzichte van eigenaren een min of meer gelijkwaardige zeggenschap te geven over het beheer van het binnenhof, zullen we ernaar streven bij de verkoop van de grond aan de BCW afspraken te maken over de positie van huurders.

De insteek daarbij zal zijn dat de BCW met haar huurders overeenkomt dat de huurders via een volmacht van de BCW de vrijheid hebben het reguliere onderhoudsbudget voor beheer en onderhoud van de binnenhof in overleg met de overige eigenaren te besteden. Ten aanzien van het beheer en onderhoud van de woningen behoudt de BCW haar zelfstandigheid. Wel zullen we proberen gemeenschappelijke afspraken te maken over beperkingen ten aanzien van materiaalgebruik. Uitsluitend wanneer voor de inrichting en het beheer van het binnenhof investeringen gedaan moeten worden die niet gedekt worden vanuit de geïnde onderhoudsbudgetten, is voorafgaande goedkeuring van de BCW vereist.

### Het beheer van het gebied tussen de binnenhoven

Het gebied tussen de binnenhoven is openbaar gebied. De aanleg maakt deel uit van het woonrijpmaken en wordt in hoofdopzet door de gemeente bepaald en uitgevoerd. De toekomstige bewoners zullen uiteraard bij de uitwerking (inrichtingsplannen) worden betrokken. Na de eerste oplevering zal op een nog nader te bepalen tijdstip het beheer van het op tekening gearceerde gebied (zie bijlage 1) door de gemeente worden opgedragen aan de bewonersvereniging. Omdat dit voor Culemborg en tot op zekere hoogte binnen Nederland een nieuw fenomeen is, zal deze vorm van gedecentraliseerd beheer als experiment worden vormgegeven.

Dit betekent dat de afspraken hierover voor een beperkte periode zullen gelden, waarna op basis van een evaluatie bepaald zal worden of en in welke vorm het experiment zal worden voortgezet. Dit betekent ook dat er garantie is ingebouwd, om - zo dit nodig mocht blijken - zonder problemen het beheer als gemeente weer over te kunnen nemen.

Met de bewonersvereniging en andere betrokken partijen wordt momenteel oriënterend overleg gevoerd, ondermeer om te kunnen bepalen:

- a onder welke voorwaarden en condities beheertaken door de gemeente aan de bewonersvereniging zouden kunnen worden opgedragen;
- b hoe de besluitvorming omtrent en de uitvoering van het beheer zou kunnen plaatsvinden;
- c welke beheertaken wel en niet aan de bewonersvereniging zouden kunnen worden opgedragen en welke budgetten daarbij beschikbaar zouden moeten worden gesteld;
- d hoe omgegaan moet worden met aansprakelijkheden

Ons voornemen is de conclusies van het overleg met betrokken partijen t.z.t. in onderlinge samenhang ter beoordeling voor te leggen aan het college en de raadscommissie Ruimte. Ter informatie treft U hieronder enkele voorlopige aandachtspunten aan:

#### *ad a*

Enkele voorwaarden die de gemeente de bewonersvereniging kan stellen zijn:

- dat de vereniging jaarlijks een beheerplan opstelt dat vooraf door de gemeente wordt getoetst op veiligheid bij openbaar gebruik, bereikbaarheid van hulpdiensten, waterbeheer, ligging van kabels en leidingen en beheer(kosten) op langere termijn;
- dat de bewonersvereniging de vrijheid heeft om binnen de kaders van het beheerplan de beschikbare budgetten (deels) aan te wenden voor verbeteringen in de inrichting van het gebied: vooraf dient de gemeente deze plannen te kunnen toetsen op bovengenoemde aspecten;
- dat het bestaande vergunningstelsel (kap- en graafvergunningen e.d.) onverkort van toepassing blijft;
- dat de gemeente een aanwijzingsbevoegdheid heeft als zij constateert dat de vereniging in gebreke blijft bij de uitvoering van haar taken en dat wanneer de vereniging niet binnen een bepaalde termijn het geconstateerde gebrek herstelt de gemeente dit op haar kosten zal doen;
- dat de bewonersvereniging haar inkomsten en uitgaven naar de gemeente verantwoordt en voorziet van een accountantsverklaring;
- dat de regeling vanaf ingangsdatum in verband met het experimentele karakter voorlopig voor een bepaalde periode wordt vastgesteld en (na bijvoorbeeld 3 jaar)

een evaluatie plaatsvindt.

*ad b*

Het is prematuur in dit stadium uitspraken te doen over de wijze waarop de besluitvorming en de uitvoering over door de gemeente opgedragen beheertaken zal plaatsvinden. Onder andere wordt overwogen een constructie toe te passen waarin de leden van de vereniging (huurders, kopers, bedrijfshoofden) het beleid van de vereniging bepalen, het bestuur van de vereniging de opdrachtvaarders formuleert en een nader te bepalen persoon of organisatie in opdracht van de vereniging de uitvoering op professionele basis coördineert (o.a. contracten sluit met uitvoerende partijen). Bij het opzetten van de constructie zal moeten worden voorzien in een achtervang bij (tijdelijk) disfunctioneren van de bewonersvereniging.

*ad c*

Vooralsnog is ons standpunt dat het grootonderhoud en beheer van ontsluitingswegen, parkeerplaatsen en kabels en leidingen (na de gebruikelijke afschrijvingstermijn) de verantwoordelijkheid blijft van de gemeente.

Het beheer dat eventueel onder nader te benoemen voorwaarden en condities zou kunnen worden opgedragen aan de bewonersvereniging, kan betrekking hebben op herstel en reconstructie van bestrating en kabels en leidingen (dit laatste via de nutsbedrijven); op onderhoud aan groen en watergangen, op onderhoud en eventueel plaatsen van straatmeubilair en speelvoorzieningen, op reiniging, erfafscheidingen en op handhaving (in den minne) van parkeerafspraken.

*ad. d*

Mede omdat de gemeente in laatste instantie verantwoordelijk zal blijven voor het beheer van het openbaar gebied, zal zij over goede instrumenten moeten beschikken om in te grijpen. De verwachting is dat de gemeente altijd zelf aansprakelijk zal blijven voor eventuele schade of letsel.

Vooruitlopend op definitieve besluitvorming over bovenstaande aspecten wordt in dit stadium reeds voorgesteld het technisch onderhoud door een te vormen fonds mee te nemen in de aanlegbudgetten (grondexploitatie) zodat deze bij de overdracht van beheertaken in jaarlijkse bedragen uit kunnen worden gekeerd. Dit zal nog nader moeten worden uitgewerkt. Voorzover het beheer ook gronden betreft van andere eigenaren dan de gemeente zal daarvoor van die kant ook een beheerbudget beschikbaar moeten komen.

#### **Waterwingebied**

Het beheer over het waterwingebied blijft uiteraard bij de WMG. Wel kunnen onder duidelijk voorwaarde dat afspraken gemaakt worden over het medegebruik. Indien dit gebeurt is de bewonersvereniging de aangewezen plek waar de naleving van deze voorwaarden aan de orde moet komen. Ook zal een verantwoord waterbeheer daar een organisatorische inbedding kunnen vinden.

De WMG wil regels met betrekking tot het gebruik van het waterwingebied opleggen aan gebruikers. Dit kan worden geregeld in een kwalitatieve verplichting bij de (eerste) verkoop van de grond.

#### **EVA-centrum en Stadsboerderij**

Nog onduidelijk is hoe de eigendom en het beheer van het EVA-Centrum en de stadsboer-

derij zal worden geregeld. Uitgangspunt is dat uitgegaan wordt van een bijdrage in de startkosten vanuit de koopprijzen van de woningen en vervolgens van een sluitende exploitatie. De grond zou onder voorwaarden in gebruik gegeven kunnen worden aan de toekomstige exploitanten. In de voorwaarden moet onder andere worden vastgelegd dat de bedrijfsvoering van de exploitanten van het centrum en de stadsboerderij overeenkomstig de doelstellingen van het project EVA-Lanxmeer dient te zijn en te blijven. Binnen de gestelde randvoorwaarden moet maximale ruimte bestaan voor bedrijfsuitoefening naar eigen inzicht. Periodiek (bijvoorbeeld jaarlijks) zou door de gemeente Culemborg, samen met de bewonersvereniging, kunnen worden vastgesteld of de bedrijfsuitoefening van de exploitanten aan de randvoorwaarden voldoet. Wanneer dat niet het geval is zou het gebruik na verloop van tijd ontzegd moeten kunnen worden. Op termijn kan de toetsing eventueel geheel worden overgedragen aan de bewonersvereniging. Voorgesteld wordt t.z.t. een nader uitgewerkt voorstel met betrekking tot het EVA-centrum en de Stadsboerderij ter besluitvorming voor te leggen aan het college en de raadscommissie SVM

## II. Contract tussen bewoners en bewonersvereniging

Zaken te aanzien van het gebruik en beheer van de wijk (voorzover dit de bewonersvereniging in de toekomst zal aangaan) worden geregeld in de overeenkomst die tussen de bewonersvereniging en iedere gegadigde wordt afgesloten voordat de huur- of koopovereenkomst wordt gesloten (zie bijgevoegde overeenkomst met bijlage).

In deze overeenkomst wordt ondermeer geregeld dat de gegadigde periodiek door de vereniging van actuele informatie wordt voorzien over de ontwikkeling van het project EVA-Lanxmeer, dat de gegadigde -ook als hij geen lid is- gebonden is en blijft aan besluiten van de vereniging, dat de gegadigde bekend en akkoord is met de doelstellingen van de vereniging en dat hij bekend en akkoord is met het feit dat de vereniging hem in verband met het realiseren van deze doelstellingen financiële verplichtingen, gedragsregels en sancties kan opleggen. Om te voorkomen dat door de vereniging onredelijke eisen worden gesteld is het van belang dat besluitvorming in de vereniging over de hoogte van financiële verplichtingen, de inhoud van gedragsregels en de aard van sancties gebaseerd wordt op een gekwalificeerde meerderheid. De vereniging zal worden geadviseerd haar statuten op dit onderdeel te wijzigen.

De overeenkomst tussen vereniging en gegadigde kan worden beschouwd als een raamovereenkomst. Nadere detaillering van de gemaakte afspraken geschiedt door de vereniging. Om invloed op deze nadere detaillering te verkrijgen, is het van belang dat de gegadigde lid blijft van de vereniging.

Al eerder is door de gemeenteraad besloten om de toewijzing van huurwoningen en het kooprecht te binden aan een lidmaatschap van en contract met de bewonersvereniging.

In bijlage 2 treft u overeenkomst aan zoals die door toekomstige kopers en huurders binnen het EVA-project moeten worden ondertekend om voor een woning in aanmerking te komen. Uitgangspunt is geweest om een regeling te ontwerpen die een aantal noodzakelijke eisen kan stellen aan bewonersgedrag. Dit stelt alleen wat voor als daar een wettelijke basis onder wordt gelegd, inclusief de mogelijkheid van sancties. Anderzijds is geprobeerd om vooral een niet al te paternalistisch vorm te kiezen. Dit betekent dat de overeenkomst op onderdelen globaal is gebleven waardoor er een redelijke vrijheid ligt bij de bewonersvereniging om op basis van een gekwalificeerde meerderheid naar eigen inzicht al dan niet meer gedetailleerde regels af te spreken.

### III.

#### Continuïteit van de regelingen

Om de continuïteit van de afspraken/regelingen te waarborgen worden een aantal voorzieningen getroffen:

##### *mandeligheid*

- De regels van de mandeligheid waarborgen de continuïteit van het beheer van de binnenhoven en eventuele andere gemeenschappelijke zaken per binnenhof.

##### *gebruik en beheer van de wijk*

- In de overeenkomst tussen vereniging en gegadigde is een kettingbeding met boeteclausule opgenomen dat betrekking heeft op de overdracht van de verplichtingen aan opvolgende eigenaren en gebruikers;

##### *eigenaren*

- Bij de eerste verkoop van de grond is een kettingbeding met boeteclausule opgenomen waarin staat dat iedere opvolgende eigenaar verplicht is zijn woning of bedrijfsruimte eerst twee weken aan te bieden aan leden van de vereniging. Als in deze periode geen serieuze gegadigden beschikbaar blijken, staat het de eigenaar vrij zijn woning of bedrijfsruimte op de markt aan te bieden;
- In de koop-(aannemings)overeenkomst zal de overeenkomst tussen de bewonersvereniging en gegadigde van toepassing worden verklaard.

##### *BCW*

- Om de positie van huurders ten opzichte van de verhuurder op lange termijn te regelen zal in de koopakte tussen de gemeente en de BCW een kettingbeding worden opgenomen dat voorziet in de overname van de verplichtingen door iedere opvolgende eigenaar.
- Bij de eerste verkoop van grond onder huurwoningen zal worden opgenomen dat de verhuurder uitsluitend een huurovereenkomst zal sluiten met gegadigden die lid zijn van de bewonersvereniging en de overeenkomst met de bewonersvereniging hebben ondertekend (In de huurovereenkomst dient de overeenkomst tussen de bewonersvereniging en gegadigde van toepassing te worden verklaard).

Zoals al eerder is opgemerkt zullen de afspraken met de BCW nog nader moeten worden vastgelegd.