

# BEWONERS-/GEBRUIKERSOVEREENKOMST VOOR DE WIJK EVA-LANXMEER

Juli 2011

## PARTIJEN

1. Bewonersvereniging EVA-Lanxmeer, rechtsgeldig vertegenwoordigd door

Mesters, C.M.L. (voorzitter) en Meuleman, A.F.M.(penningmeester)

hierna te noemen "de vereniging";

en

2. Gegadigde, rechtsgeldig vertegenwoordigd door

naam .....

geboren op .....- .....- ..... te .....

wonende [adres] . .....

postcode ..... te .....

en *indien van toepassing* zijn of haar partner:

naam .....

geboren op .....- .....- ..... te .....

wonende [adres] . .....

postcode ..... te .....

hierna te noemen "de gegadigde"

## OVERWEGENDE

Dat ieder die in de wijk EVA-Lanxmeer te Culemborg wil komen wonen of een bedrijfsruimte wil exploiteren lid moet zijn van de vereniging en zich akkoord moet hebben verklaard door het ondertekenen van deze overeenkomst met deze bewoners-/gebruikersovereenkomst;

VERKLAREN het volgende te zijn overeengekomen:

### Artikel 1 - Doelstellingen

1.1 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met de belangrijkste doelstellingen die in de wijk EVA-Lanxmeer worden nagestreefd, en de achtergrond van de acht sporen waarop aan een duurzame samenleving wordt gewerkt:

- Het project draagt bij aan een duurzame samenleving, zowel gericht op milieumaatregelen als op sociaal-maatschappelijke vraagstukken.

- Voorwaarden worden geschapen voor een leefmilieu waarin mensen de natuur, kringlopen en voedselproductie actief kunnen ervaren en de verwevenheid met milieuvraagstukken verhelderd wordt.

- Hierdoor kan een meer milieubewuste leefwijze worden bevorderd.

- Er zijn condities ingebouwd ter bevordering van een sociaal maatschappelijk raamwerk (betrokkenheid op de buurt en bij elkaar).

- Bewoners wordt de mogelijkheid geboden om actief vorm te geven aan de eigen leefomgeving en samenleving.

- De wijk kan dienen als voorbeeldproject om kennis en ervaring op te doen en uit te wisselen.

Daarnaast kan het een voorbeeld en inspiratie zijn voor andere gemeenten, naar een aanzet tot innovatief denken binnen de eigen gemeentelijke organisatie.

De Stichting E.V.A.-Ecologisch centrum voor Educatie, Voorlichting en Advies (EVA) heeft in 1995 een brochure gemaakt, met een grensverleggend concept voor een integraal ontworpen woon/werkwijk. Het planconcept was gebaseerd op duurzame ecologische principes: een integratie van bio-ecologisch bouwen, permacultuur ontwerpmethoden en organische vormgeving. Deze visie kwam voort uit het besef dat alleen een integrale aanpak, waarin natuur, techniek, cultuur, maar ook de sociaal-economische vraagstukken worden samengebracht, kan leiden tot een duurzame samenleving. Het concept bevat acht sporen waarin dit wordt uitgewerkt:

- Architectuur in relatie met landschap: uitgaan van de Genius Loci.
- Integratie van functies: wonen, werken, educatie en recreëren.
- Duurzame watervoorziening, integraal waterbeheer.
- Duurzame energie voorziening.
- Mobiliteit: Verminderen autogebruik, autoluw.
- Gebruik ecologische bouwmaterialen.
- Betrokkenheid toekomstige bewoners.
- Educatie en advies.

1.2 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met de doelstellingen die op deze acht sporen zijn geformuleerd:

Duurzaamheid vraagt een integrale benadering. In een samenhangend planconcept zijn inhoud, proces en organisatie dan ook met elkaar verbonden. Wonen, werken, onderwijs, recreëren en mobiliteit vormen een functionele samenhang. In de ruimtelijke vormgeving zijn natuur, water- en energiesystemen, stedenbouwkundige inrichting en architectuur, van woningen, bedrijven en voorzieningen samen gebracht in een integraal ontwerp. In de stedenbouwkundige vormgeving is gezocht naar een verkaveling die de onderlinge betrokkenheid stimuleert en natuur/landschap en bebouwing op een organische wijze met elkaar verbinden.

Om aan duurzaamheid bij te kunnen dragen zijn in de wijk op het technische vlak zoveel mogelijk milieumaatregelen genomen. Daarnaast is ook de houding van de mensen zelf, als bewoner en als gebruiker van belang. Hierbij kunnen inzicht, betrokkenheid en de mogelijkheid, zaken naar eigen hand te kunnen zetten, belangrijkste voorwaarden zijn voor 'duurzaam handelen'.

Bij de bouw van de woningen hebben zowel architecten als bewoners in de keuzes voor bouwmaterialen ecologische overwegingen sterk laten meespelen. Door de toepassing van een specifieke bouwtechniek en door de materiaalkeuze, kon bij uitzondering binnen het grondwaterbeschermingsgebied van de waterwinning worden gebouwd. Vanwege het hoogwaardige concept heeft Provincie Gelderland gemeente Culemborg ontheffing verleend om in de randen van de beschermde zone te kunnen bouwen.

De wijk kent een duurzame vorm van energievoorziening. Zo is er voor gekozen om 'op de zon te bouwen en te ontwerpen', de woningen en gebouwen zijn goed geïsoleerd. Verder heeft de wijk een laagthermisch warmtenet, zijn woningen uitgerust met warmteterugwinninginstallaties en maken ze zoveel mogelijk gebruik van duurzame energiebronnen (zonneboilers en PV-cellen).

Een grote verscheidenheid aan functies is een waardevol onderdeel van het beleid voor duurzaamheid. In de wijk is dit terug te vinden in de grote variatie in woningtypen, de differentiatie in groenvoorzieningen, de aanwezigheid van kantoren, bedrijven en uiteenlopende voorzieningen waaronder een 'Stadsboerderij'.

Het stimuleren van het openbaar vervoer en fietsgebruik en het beperken van autoverkeer in de directe woonomgeving zijn binnen de wijk voor de hand liggende doelen. De nabijheid van het station en de aanwezigheid van diverse voorzieningen in de wijk spelen hierbij een belangrijke rol. De wijk heeft centrale parkeervoorzieningen aan de rand van de wijk. De straten zijn veelal doodlopend, autoluw en alleen geschikt voor laden en lossen. Er wordt gestreefd naar een lagere parkeernorm in de wijk dan in de rest van Culemborg.

Door minimalisering van het verharde oppervlak, de toepassing van groene daken en regenwatervijvers kan worden voorkomen dat het water te snel wordt afgevoerd en ontstaat bovendien nieuwe leefruimte voor planten en dieren. Het waterbergend vermogen van het plangebied moet minimaal op hetzelfde niveau blijven als in de oorspronkelijke (agrarische) situatie

(neutrale waterbalans!). Water in de wijk verhoogt bovendien de ruimtelijke kwaliteit en biedt een breed scala aan speelmogelijkheden.

In de opzet van de wijk is nadrukkelijk gezocht naar mogelijkheden om (toekomstige) bewoners een zo groot mogelijke invloed te geven op de keuzes, het proces en de organisatie van het plan. Hierbij is zeggenschap over de inrichting van het eigen leven (en leefomgeving) met respect voor de belangen van anderen een belangrijk uitgangspunt.

Ten slotte streeft de Gemeente er naar de wijk een voorbeeldproject te laten zijn voor mogelijkheden tot verbreding en verdieping van het duurzaam bouwen.

1.3 De gegadigde voor een huurwoning verklaart zich bekend en akkoord met de documenten van Kleurrijk Wonen met betrekking tot huur in Lanxmeer zoals vermeld in het document Inschrijving voor een huurwoning Lanxmeer.

1.4 De gegadigde verklaart zich bekend met het feit dat meer achtergrondinformatie en -documentatie over EVA-Lanxmeer te vinden is op de website van de vereniging BEL: [www.eva-lanxmeer.nl](http://www.eva-lanxmeer.nl), of in het Bestemmingsplan Lanxmeer van 23 september 2010 dat beschikbaar is op de website van de gemeente Culemborg, of op afspraak verkregen kan worden bij het EVA-bureau (e-mail: [eva.bureau@wxs.nl](mailto:eva.bureau@wxs.nl)).

1.5 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met de intenties van de bewonersvereniging, de gemeente Culemborg en KleurrijkWonen ten aanzien van bewonersparticipatie in de wijk Lanxmeer en zal naar alle redelijkheid bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen, het monitoren en evalueren van de ontwikkelingen, het leren van de ervaringen en het oplossen van knelpunten vanuit het gemeenschappelijk belang van de wijk.

1.6 Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de gegadigde dat hij zich in de toekomst -eenmaal huurder of eigenaar van een woning of bedrijfsruimte in de wijk- blijvend zal inzetten voor de realisatie van bovenstaande doelstellingen en aanvaardt dat hij op het niet-nakomen hiervan in alle redelijkheid kan worden aangesproken door de vereniging of door de vereniging aangewezen vertegenwoordigers.

## **Artikel 2 - Toewijzing woning of bedrijfsruimte**

2.1 De vereniging verplicht zich gegadigden voor een koopwoning op volgorde van inschrijfnummer voor te dragen aan de partijen die de koopwoning voor toewijzing aanbieden. Dit wordt uitgevoerd door het EVA-Bureau;

2.2 De toewijzing van huurwoningen in de wijk EVA-Lanxmeer wordt uitgevoerd door KleurrijkWonen op basis van hun eigen toewijzingscriteria, waaronder lidmaatschap van de bewonersvereniging en akkoord verklaring met deze bewoners-/gebruikersovereenkomst;

2.3 De toewijzing van bedrijfsruimte in de wijk EVA-Lanxmeer wordt uitgevoerd door de eigenaren of beheerders van de bedrijfsruimten op basis van hun eigen toewijzingscriteria;

2.4 De in artikel 2.1 bedoelde verplichting vervalt indien het lidmaatschap van de gegadigde van de bewonersvereniging op het tijdstip van woningtoewijzing is beëindigd of onderhavige overeenkomst is ontbonden;

2.5 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het feit dat de mogelijkheid om door de bewonersvereniging voor de toewijzing van een woning of bedrijfsruimte te worden voorgedragen definitief vervalt, indien de in artikel 2.4 bedoelde situatie zich voordoet. Op het feit dat de onderhavige overeenkomst met de vereniging is afgesloten kan in dat geval door de gegadigde geen beroep worden gedaan

## **Artikel 3 - Besluitvormingsprocedures tijdens de ontwikkeling en het beheer van EVA-Lanxmeer**

3.1 De bewonersvereniging verplicht zich de bewoners van de wijk en gegadigde te informeren over de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling en het beheer van de wijk. Dit gebeurt via de website van de BEL: [www.eva-lanxmeer.nl](http://www.eva-lanxmeer.nl), via het BEL-Nieuws, via voorlichtingsactiviteiten van het EVA-Bureau en verschillende actieve werkgroepen en tenminste twee keer per jaar via een Algemene Ledenvergadering (ALV) van de BEL.

3.2 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het feit dat de bewoners en gebruikers van EVA-Lanxmeer voor zover verenigd in de bewonersvereniging of in BEL-werkgroepen besluiten nemen volgens de statuten en huishoudelijke reglementen van de bewonersvereniging.

3.3 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het feit dat in de wijk ook andere zelfstandige rechtspersonen dan de bewonersvereniging actief zijn, zoals Stichting Terra Bella, Stichting Caetshage en Energiebedrijf Thermo Bello en dat besluitvormingsprocedures binnen die rechtspersonen verlopen volgens de eigen statuten en huishoudelijke reglementen.

3.4 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het feit dat de gemeente Culemborg eindverantwoordelijkheid draagt voor de ontwikkeling van EVA-Lanxmeer en met name met betrekking tot het ontwikkelen van bouwkavels en de aanleg van infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente heeft haar intenties vastgelegd in verschillende documenten zoals het Bestemmingsplan Lanxmeer van 23 september 2010, de standaardovereenkomst koop en verkoop grond Lanxmeer, de randvoorwaarden ontwikkelingen Lanxmeer (november 2010), de raamovereenkomst warmtevoorziening, de samenwerkingsovereenkomsten met Stichting Terra Bella en Stichting Caetshage, en in de notitie inrichting mandeligheid Lanxmeer (november 2010).

3.5 De gegadigde is zich ervan bewust dat aan bovengenoemde documenten en aan wijzigingen van de inhoud daarvan geen rechten jegens de bewonersvereniging kunnen worden ontleend.

3.6 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het feit dat Stichting Terra Bella, Stichting Caetshage, Energiebedrijf Thermo Bello alsook werkgroepen van de vereniging zoals TOPLA en de verkeerscommissie zelfstandig overleg voeren en afspraken maken met ambtenaren van de gemeente Culemborg; en dat in het bestuurlijk overleg het BEL-bestuur overleg voert en afspraken maakt met B&W van gemeente Culemborg.

3.7 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het feit dat het EVA-Bureau zelfstandig overleg voert en afspraken maakt met medewerkers van notariskantoren en KleurrijkWonen en dat het BEL-bestuur overleg voert en afspraken maakt met het bestuur van Kleurrijk Wonen.

#### **Artikel 4 - Financiële verplichtingen, gedragsregels, sancties**

4.1 De gegadigde is bekend en akkoord met het feit dat hij, eenmaal huurder of eigenaar van een woning of bedrijfsruimte, ter bekostiging van de kosten van bewonersvereniging een periodieke, jaarlijkse financiële bijdrage verschuldigd zal zijn aan de bewonersvereniging. Besluiten tot vaststelling of wijziging van de hoogte van deze periodieke financiële bijdrage zullen door de vereniging worden genomen.

4.2 De gegadigde is bekend en akkoord met het feit dat hij, eenmaal huurder of eigenaar van een woning of bedrijfsruimte, ter bekostiging van het beheer van het mandelig gebied, een periodieke, waarschijnlijk maandelijks een financiële bijdrage verschuldigd zal zijn aan de vereniging van eigenaren of informele vereniging van eigenaren van het mandelig gebied. Besluiten tot vaststelling of wijziging van de hoogte van deze periodieke financiële bijdrage zullen door eigenaren van het betreffende mandelig gebied gezamenlijk worden genomen.

4.3 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het feit dat gedragsregels aan gegadigde kunnen worden opgelegd om de in artikel 1 beschreven doelstellingen te realiseren. Een aantal verplichtingen zijn door de gemeente Culemborg dwingend aan projectontwikkelaars opgelegd en gelden ook onverminderd voor bewoners van een koop- of huurwoning of in EVA-Lanxmeer:

- Een gedeelte van het verkochte grondperceel zal worden aangewend en bestemd als mandelig gebied ter gemeenschappelijk nut, te weten een gemeenschappelijke buitenruimte (hierna: het "mandelig gebied").

- Elk van de eigenaren van een registergoed zal per registergoed een aandeel hebben in het mandelig gebied. De grootte van het mandelig gebied verschilt per registergoed, is afhankelijk van de specifieke projectontwikkeling per project bepaald en omgeschreven in het met de gemeente afgesloten grondcontract. De gemeente streeft per projectontwikkeling naar een toedeling van gemiddeld 55m<sup>2</sup> per registergoed. KleurrijkWonen verwerft voor huurders per registergoed eveneens een vergelijkbaar aandeel van in het mandelig gebied.

- Het aandeel in het mandelig gebied is onlosmakelijk met het registergoed verbonden. De koper is verplicht bij de overdracht van het registergoed het bijbehorende aandeel in het mandelig gebied en de daartoe behorende kwalitatieve verplichtingen in diezelfde transactie aan de rechtsopvolger over te dragen. De projectontwikkelaars zal er voor zorg dragen dat het mandelig gebied – conform het bepaalde in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek - tot stand komt bij notariële akte tussen de eigenaren van alle in de vastgoedontwikkeling te realiseren en/of gerealiseerde woningen.

- De eigenaren van een aandeel in het mandelig gebied zullen:

- a. lid worden van de bewonersvereniging B.E.L. en bijdragen in het beheer van het mandelig gebied op de wijze die door de eigenaren van het betreffende mandelig gebied gezamenlijk wordt bepaald;

- b. bij doorverkoop van het registergoed het registergoed inclusief mandelig gebied gedurende

tenminste twee weken te koop aan te bieden aan de leden van de bewonersvereniging B.E.L.; en, c. er van afzien om op de grens tussen het privé-gedeelte en het mandelig gebied schuttingen, schuren en/of anderszins afscheidingen aan te brengen waarmee het gemeenschappelijke karakter van het mandelig gebied wordt beperkt. Het gemeenschappelijk karakter wordt door de eigenaren van het mandelig gebied gezamenlijk bepaald.

- De koper of huurder is er zich van bewust, dat de woning of bedrijfsruimte gelegen is in de wijk EVA-Lanxmeer en dat er in dat gebied alleen geparkeerd mag worden op daarvoor aangewezen parkeerplaatsen. Bij registergoederen met een gemengde bestemming die in gebruik zijn als woon/werkpand mag een parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd worden voor bezoekers. Het gebruik van deze parkeerplaats door bewoners is niet toegestaan.

- De projectontwikkelaar is verplicht de registergoederen aan te sluiten op het warmtenet van Energiebedrijf Thermo Bello en hiertoe met Thermo Bello een leveringsovereenkomst aan te gaan. Indien een aansluiting op het warmtenet niet mogelijk is zal de projectontwikkelaar zelf met een oplossing moeten komen om binnen de gestelde eis van 40GJ te blijven welke oplossing voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente behoeft.

4.4 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het feit dat bij de uitwerking van de beheerconstructie voor EVA-Lanxmeer de mogelijkheid wordt ingebouwd dat door de bewonersvereniging of door een door de vereniging aan te wijzen partij diverse sancties en andere disciplinaire maatregelen aan de gegadigde kunnen worden opgelegd wanneer deze de in artikel 4.1, 4.2 of 4.3 bedoelde verplichtingen niet nakomt;

4.5 De gegadigde verklaart zich bekend en akkoord met het feit dat besluiten tot vaststelling of wijziging van de in artikel 4 bedoelde financiële verplichtingen, gedragsregels en sancties zullen worden genomen conform de besluitvormingsprocedures die voor de vereniging gelden.

## **Artikel 5 - Duur van de overeenkomst en ontbinding**

5.1 In het geval de gegadigde een huurovereenkomst sluit, zal de onderhavige overeenkomst van toepassing blijven zolang de huurovereenkomst geldt.

5.2 In het geval de gegadigde een koopovereenkomst sluit, zal de onderhavige overeenkomst van toepassing blijven zolang de gegadigde de woning of bedrijfsruimte in eigendom heeft.

## **Artikel 6- Hoofdelijkheid en gedeelde rechten**

6.1 Indien deze overeenkomst is aangegaan door twee personen als gegadigde is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst.

6.2 Indien een van de partners mocht afzien van een aangeboden woning of bedrijfsruimte of zijn lidmaatschap van de vereniging eindigt voor het sluiten van een huur- of koopovereenkomst, zullen zijn rechten en verplichtingen automatisch overgaan op de andere partner, tenzij deze partner binnen 7 dagen nadat van de woning is afgezien, dan wel het lidmaatschap is geëindigd tegen een dergelijke overgang bezwaar maakt of diens lidmaatschap van de vereniging eveneens eindigt. In die gevallen zal deze overeenkomst als ontbonden gelden.

## **Artikel 7 - Verhuur / in gebruikgave**

7.1 Het is een gegadigde die een woning of bedrijfsruimte koopt alleen toegestaan deze woning of bedrijfsruimte aan een derde te verhuren, dan wel anderszins in gebruik te geven voor een periode langer dan drie maanden, indien die derde lid is van de vereniging en een soortgelijke overeenkomst als de onderhavige met de vereniging heeft gesloten.

## **Artikel 8 - Kettingbeding**

8.1 Het is een gegadigde die een woning of bedrijfsruimte koopt alleen toegestaan zijn eigendom aan een derde over te dragen - waaronder begrepen de vestiging van zakelijke genotsrechten, het inbrengen in mede-eigendom het (economisch) inbrengen in vennootschappen en dergelijke en het vallen in een huwelijksgemeenschap- indien die derde lid is van de vereniging en een soortgelijke overeenkomst als de onderhavige met de vereniging heeft gesloten;

8.2 De gegadigde die een woning of bedrijfsruimte koopt is bovendien verplicht de in lid 1 bedoelde derde te verplichten de verplichtingen zoals omschreven in lid 1 en in het onderhavige lid, aan zijn rechtsopvolgers op te leggen.

**Artikel 9 - Sancties**

9.1 Indien de gegadigde het bepaalde in de artikelen 7 en 8 overtreedt, is hij nadat hij door de vereniging op deugdelijke wijze in gebreke is gesteld, een onmiddellijk opeisbare boete aan de vereniging verschuldigd van EUR 20.000,- per overtreding.

**Artikel 10 - Geschillen**

10.1 Indien enige bepaling van deze overeenkomst nietig of niet afdwingbaar mocht blijken of indien partijen op onderdelen hun rechtsverhouding niet in deze overeenkomst mochten hebben geregeld, dan zullen partijen met elkaar overleggen ten einde een regeling te treffen die zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van deze overeenkomst en de daaraan ten grondslag liggende bedoeling van partijen;

10.2 Indien over deze overeenkomst tussen partijen geschillen ontstaan, zullen zij zich er in eerste instantie voor inspannen in onderling overleg onder begeleiding van een door het college van B&W aan te wijzen vertrouwenspersoon van de gemeente Culemborg een oplossing voor deze geschillen te vinden.

10.3 Het bepaalde in dit artikel laat de bevoegdheid van de rechter in kort geding onverlet.

**Artikel 11 - Wijzigingen en Rechtskeuze**

11.1 Wijzigingen van deze overeenkomst dienen schriftelijk te worden overeengekomen en behoeven schriftelijke goedkeuring van het bestuur van de Gemeente Culemborg;

11.2 Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

**GETEKEND IN 2-VOUD** te Culemborg dd .....-.....-20.....

namens 'de vereniging'



Mesters C.M.L.  
Voorzitter BELbestuur

.....  
De gegadigde



Meuleman A.F.M.  
Penningmeester BELbestuur

.....  
Indien van toepassing: Partner gegadigde