

TEN AANZIEN VAN DE RAAMOVEREENKOMST EN DAARMEE VOOR DIT DAARMEE ONLOSMAKELIJK VERBONDEN DOCUMENT IS GEHEIMHOUDING OPGELEGD DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ROTTERDAM EN DE GEMEENTERAAD ROTTERDAM, ZULKS VOORTVLOEIEND UIT HET BESLUIT D.D. 8 NOVEMBER 2018 EN BEVESTIGD IN HET BESLUIT D.D. 23 APRIL 2020

VIERDE ALLONGE BIJ DE RAAMOVEREENKOMST

met betrekking tot

het project “*Feyenoord City*”

Partijen:

de gemeente Rotterdam

en

Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas

20 december 2020

VIERDE ALLONGE BIJ DE RAAMOVEREENKOMST

met betrekking tot het project “Feyenoord City”

De ondergetekenden:

- I. de heer L.J.M.J. Melchers, Directeur Gebiedsontwikkeling en de heer A. Geenen, Programmamanager Stadionpark, hierbij krachtens het besluit Mandaat Volmacht Machtiging Rotterdam 2017 (‘MVMR 2017’) en de daaronder ressorterende besluiten BOOO AD 2017 en RBSO 2017 handelend als gezamenlijk tot vertegenwoordiging bevoegde gevolmachtigden van de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Rotterdam** met adres 3072 AP Rotterdam, Wilhelminakade 179, als zodanig handelende ter uitvoering van het eveneens krachtens het MVMR 2017 namens burgemeester en wethouders in gezamenlijk mandaat genomen besluit van de clusterdirecteur en de directeur gebiedsontwikkeling d.d. 25 september 2018,

hierna te noemen: de “**Gemeente**”;
- II. de stichting **Stichting Gebiedsontwikkeling Aan de Maas**, statutair gevestigd te Rotterdam en gevestigd te 3014 DA Rotterdam aan het Weena 792 en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72216794, hierbij vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Realconomy Consultancy B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Weena 792 te (3014 DA) Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72728124, welke vennootschap hierbij wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Realconomy Group B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Weena 792 te (3014 DA) Rotterdam ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72581670, welke vennootschap hierbij op haar beurt bij volmacht wordt vertegenwoordigd door de heer ir. J.P. van Rossum en
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heijmans Management Deelnemingen B.V., statutair gevestigd te Rosmalen en kantoorhoudende aan de Graafsebaan 65 te (5248 JT) Rosmalen en

Straatman Koster advocaten

Artikel
5.1 lid 2
sub e
WOO

ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72720964, welke vennootschap hierbij wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heijmans Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Rosmalen en kantoorhoudende aan de Graafsebaan 65 te (5248 JT) Rosmalen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16086625, welke vennootschap hierbij op haar beurt bij volmacht wordt vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]

hierna te noemen: de “**Stichting**”;

de Gemeente en de Stichting hierna ieder voor zich respectievelijk gezamenlijk ook te noemen “**Partij**” respectievelijk “**Partijen**”.

Overwegende als volgt:

- A. De Gemeente en de Stichting zijn op 10 oktober 2018 de Raamovereenkomst aangegaan met het oog op de vastlegging van de kaders voor de ontwikkeling en realisering van het Project Feyenoord City, alsmede het beheer en onderhoud van de openbare Buitenruimte. Tevens hebben de Gemeente en de Stichting twee allonges gesloten, waarbij zij de termijn die in de Raamovereenkomst is gegeven voor de afronding van de Voorfase, hebben verlengd.
- B. Een onderdeel van het Project Feyenoord City wordt gevormd door het Nieuwe Stadion, dat wordt ontwikkeld en gerealiseerd door en voor rekening en risico van Stadion Feijenoord (dan wel Nieuw Stadion BV). Daarbij hebben Partijen in de (derde) Allonge bij de Raamovereenkomst d.d. 3 juni 2020 hun onderlinge afspraken vervat omtrent (onder andere) de Alternatieve Invulling, die aan de orde is indien de ontwikkeling en realisering van het Nieuwe Stadion onverhoopt *geen* doorgang vindt.
- C. Op 15 mei 2020 is de Regeling Woningbouwimpuls 2020 ingesteld. Deze Regeling stelt nadere regels met betrekking tot de verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van het versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving.
- D. In juli 2020 heeft de Gemeente ten behoeve van het Project Feyenoord City een aanvraag ingediend voor een specifieke uitkering ingevolge de bovengenoemde Regeling Woningbouwimpuls 2020. De Aanvraag van de Gemeente is bij Beschikking

DS [REDACTED] DS [REDACTED]

DS [REDACTED] DS [REDACTED]

Straatman Koster advocaten

d.d. 10 september 2020 door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties toegekend.

- E. Met de toekenning van de Specifieke Uitkering wordt de Gemeente beter in staat gesteld om het woningtekort in te lopen en de bouwproductie voor de stad hoog te houden. Voor het Project Feyenoord City houdt dat in, dat de Gemeente in de periode 10 september 2020 tot en met 10 september 2030 de toevoeging aan de woningvoorraad kan faciliteren van 3.700 woningen, waarvan 1.983 zogenoemde betaalbare woningen (zoals is gedefinieerd in het Besluit Woningimpuls 2020).
- F. Voorts stelt de toekenning van de Specifieke Uitkering de Gemeente in staat om bepaalde Maatregelen te treffen, die benodigd zijn om de beoogde woningbouw in het Project Feyenoord City te kunnen realiseren. Deze Maatregelen hebben betrekking op:
1. de infrastructurele ontsluiting (waaronder het realiseren van de overkluizing, de aanleg van de fiets- en voetgangersbrug langs het Nieuwe Stadion, enz.);
 2. de uitplaatsing van hinder gevende activiteiten (zoals de verplaatsing van het Gas Overslag Station, de uitplaatsing van het Shell tankstation Kieboom en het Esso tankstation); en
 3. de inrichting van de openbare Buitenruimte (zoals de aanleg van de waterkering en het getijddepark).
- G. Partijen realiseren zich dat een gedeelte van de Maatregelen (oorspronkelijk) in de door de Stichting te voeren Grondexploitatie waren vervat, maar dat die Maatregelen nu (formeel) door de Gemeente worden uitgevoerd. De bekostiging daarvan geschiedt (deels) vanuit de Specifieke Uitkering en komt voor het meerdere voor rekening van de Stichting. Ter bewaking en verantwoording van de afspraken in de Vierde Allonge zullen de Maatregelen opgenomen blijven in de Grondexploitatie van de Stichting.
- H. Daarbij realiseren Partijen zich dat de verantwoordelijk Minister kan besluiten om de (hoogte van de) Specifieke Uitkering aan te passen, indien bij de uitvoering van de Maatregelen sprake is van een afwijking van de Aanvraag van de Gemeente (in aantallen, fasering, prijscategorie of voor zover de daadwerkelijke kosten lager zijn dan genoemd in de begroting, die als onderdeel van de Aanvraag van de Gemeente is ingediend). Partijen hebben derhalve afspraken gemaakt om het risicoprofiel van de Gemeente te beperken.
- I. In de onderhavige Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst leggen Partijen hun afspraken vast omtrent de implementatie van de Specifieke Uitkering en de uitvoering

Straatman Koster advocaten

van de Maatregelen. Tevens is in de onderhavige Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst de (nadere) uitwerking vervat van de aanvullende afspraken omtrent het Bouwrijp maken en de Locatie Van Kessel en Van Herk.

zijn overeengekomen om de onderstaande artikelen

aan de Raamovereenkomst en de Allonge bij de Raamovereenkomst toe te voegen.

Paraaf gemeente Rotterdam:

DS
DS

Paraaf Stichting Gebiedsontwikkeling:

DS
DS

HOOFDSTUK XI: AANVULLENDE ALGEMENE BEPALINGEN**59. Verbondenheid Raamovereenkomst en Allonge bij de Raamovereenkomst**

- 59.1. De Raamovereenkomst, de Allonge bij de Raamovereenkomst en de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst zijn onlosmakelijk en onverbrekelijk met elkaar verbonden. De ontbinding c.q. beëindiging van de Raamovereenkomst en/of Allonge bij de Raamovereenkomst leidt van rechtswege tot de ontbinding c.q. beëindiging van de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst (en vice versa).
- 59.2. Voor de leesbaarheid van de Raamovereenkomst, de Allonge bij de Raamovereenkomst en de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst zijn de artikelen in die documenten doorgenummerd.

60. Aanvullende definities

- 60.1. In aanvulling op de definities, die zijn opgenomen in de Raamovereenkomst en de aanvullingen daarop zoals weergegeven in de Allonge bij de Raamovereenkomst, worden in de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst de volgende definities gehanteerd:
- a. Aanvraag van de Gemeente: de als **Bijlage 1** aangehechte aanvraag d.d. juli 2020 met bijlagen van de Gemeente bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls 2020.
 - b. Beschikking: de als **Bijlage 2** aangehechte beschikking van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 10 september 2020.
 - c. Bijlage: een bijlage bij de Raamovereenkomst.
 - d. Bouwrijp: de status van Gemeentelijke Gronden zoals is beschreven in (c.q. volgt uit) artikel 69 van de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst.
 - e. Deelplanning G: de in artikel 61.4 bedoelde planning ten behoeve van de uitvoering van de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst (zijnde de vervanging van de Planning die is bedoeld in artikel 7 van Raamovereenkomst).
 - f. Gemeentelijke Gronden: de gronden die zijn bedoeld in:
 - (i) de eerste zin van artikel 17.3 van de Raamovereenkomst; en

Straatman Koster advocaten

- (ii) nader zijn gedefinieerd in artikel 37.1 onder m van de Allonge bij de Raamovereenkomst, alsmede
- (iii) de gronden die zijn bedoeld in artikel 64.4 sub c van de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst.
- g. Maatregel: een op pagina 2 van 7 van de Beschikking bedoelde maatregel, zoals is gespecificeerd op bijlage 1 daarvan.
- h. Maatregel A: de Maatregelen zoals is bedoeld in artikel 63 en nader zijn aangegeven op **Bijlage 3**;
- i. Maatregel B: de Maatregelen zoals is bedoeld in artikel 64 en nader zijn aangegeven op **Bijlage 3**;
- j. Maatregel C: de Maatregelen zoals is bedoeld in artikel 65 en nader zijn aangegeven op **Bijlage 3**;
- k. Locatie Van Herk: de grond met opstallen gelegen aan de Olympiaweg 4-14 te Rotterdam.
- l. Locatie Van Kessel: de grond met opstallen gelegen aan de Olympiaweg 16A-30B en 32 – 44 B te Rotterdam.
- m. Regeling Woningbouwimpuls 2020: de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties nr. 2020-0000027462 d.d. 15 mei 2020, Partijen genoegzaam bekend.
- n. Specifieke Uitkering: de specifieke uitkering tot een vast bedrag (waarmee door Partijen wordt bedoeld: zonder indexering) van ten hoogste EURO 21.212.761,-- exclusief btw, die ingevolge de Beschikking door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties namens de Staat der Nederlanden aan de Gemeente is verstrekt en op of omstreeks 15 januari 2021 zal worden gestort op het door de Gemeente opgegeven bankrekeningnummer ten name van de Gemeente.
- o. Stuurgroep G: de in artikel 61.3 bedoelde Stuurgroep G.
- p. Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst: de onderhavige overeenkomst die behoort bij de Raamovereenkomst.

Artikel
5.1 lid 2
sub b
WOO



HOOFDSTUK XII: WONINGBOUWIMPULS 2020**61. Algemene bepalingen**Specifieke Uitkering

- 61.1. In juli 2020 is de Aanvraag van de Gemeente ingediend bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkszaken, welke aanvraag op 10 september 2020 is toegekend. In dit artikel leggen Partijen conform artikel 54 van de Allonge bij de Raamovereenkomst hun nadere afspraken vast met betrekking tot de Specifieke Uitkering.
- 61.2. Partijen realiseren zich dat de verantwoordelijk Minister kan besluiten om de (hoogte van de) Specifieke Uitkering aan te passen, indien bij de uitvoering van de Maatregelen sprake is van een afwijking ten opzichte van de Aanvraag van de Gemeente (in aantallen, fasering, categorie of voor zover de daadwerkelijke kosten lager zijn dan genoemd in de begroting, die als onderdeel van de Aanvraag van de Gemeente is ingediend). De Gemeente en de Stichting hebben derhalve afspraken gemaakt ter zake van:
- a. de beperking van het risicoprofiel van de Gemeente ingeval van een eventuele verplichting tot terugbetaling van (een gedeelte van) de Specifieke Uitkering;
 - b. de verstrekking van informatie aan de verstrekker van de Specifieke Uitkering; en
 - c. de implementatie van de Specifieke Uitkering ten behoeve van het Project Feyenoord City.

Stuurgroep G

- 61.3. Ten behoeve van de uitvoering van de Maatregelen zullen Partijen zo spoedig mogelijk na ondertekening van de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst Stuurgroep G oprichten, die de besluiten neemt die in de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst zijn voorzien (en wiens de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden voor het overige nader door Partijen worden bepaald).

Deelplanning G

- 61.4. Ten behoeve van de uitvoering van de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst zal de Stichting zo spoedig mogelijk Deelplanning G opstellen en ter goedkeuring aan Stuurgroep G voorleggen. Deelplanning G (en de eventuele actualisaties daarvan)

Straatman Koster advocaten

treedt niet eerder in werking dan nadat de bedoelde goedkeuring van Stuurgroep G is verkregen.

62. Soorten Maatregelen

62.1. Partijen onderscheiden drie soorten Maatregelen.

- a. Maatregelen die betrekking hebben op werkzaamheden, waartoe de Gemeente opdracht geeft en waarvan (de kosten van) de Maatregelen tot op heden in de Grondexploitatie (c.q. in de GREX-berekening) waren opgenomen, zijnde Maatregelen A;
- b. Maatregelen die betrekking hebben op de verwerving van gronden door de Gemeente, zijnde Maatregelen B;
- c. Maatregelen die betrekking hebben op werkzaamheden, waartoe de Gemeente opdracht geeft en waarover afspraken zijn gemaakt in de Raamovereenkomst en in de Allonge bij de Raamovereenkomst over een financiële bijdrage van de Stichting aan de Gemeente ter zake van die werkzaamheden, maar waarvan de bekostiging thans (deels) geschiedt via de Specifieke Uitkering, zijnde Maatregelen C.

62.2. Partijen hebben afspraken gemaakt over wijze waarop Specifieke Uitkering wordt verdeeld over Maatregelen A, Maatregelen B en Maatregelen C, zoals is aangegeven op **Bijlage 3**. Partijen kunnen in onderling overleg de op die Bijlage aangegeven verdeling aanpassen (c.q. de bedragen voor de verschillende Maatregelen onderling “verrekenen”), een en ander met inachtneming van de voorwaarden die behoren bij de Beschikking (waaronder de jaarlijkse verantwoording jegens de subsidieverstrekker c.q. de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties). De besluitvorming omtrent een (eventuele) aanpassing van de op Bijlage 3 bedoelde verdeling geschiedt door de Stuurgroep G.

63. Ontwerp, uitvoering en bekostiging van Maatregelen A

63.1. De Stichting bepaalt conform Deelplanning G in overleg met de Gemeente de strategie en aanpak voor het ontwerp en de realisatie van de Maatregelen A, een en ander inclusief de aard en omvang van de daartoe te voeren aanbestedingsprocedures. Daarbij zullen de Gemeente en de Stichting per Maatregel A – en voorafgaand aan de start van de uitvoering van de desbetreffende Maatregel A – (onder andere) bepalen:

- a. of de Gemeente al dan niet het toezicht op de uitvoering van de desbetreffende Maatregel A zal (doen) verrichten;

Straatman Koster advocaten

- b. of en – zo ja – onder welke (nadere) voorwaarden de Gemeente een volmacht verstrekt aan de Stichting voor de uitvoering van de desbetreffende Maatregel A namens de Gemeente;
 - c. op welke wijze de rapportage door de Stichting aan de Gemeente ten aanzien van de Maatregel A plaatsvindt; en
 - d. welke marges zijn toegestaan in het (onverhoopte) geval dat sprake is van budgetoverschrijdingen, de invulling van de post onvoorzien, een afwijking van de planning van de desbetreffende Maatregel A, enz.
- 63.2. De Stichting draagt per Maatregel A zorg voor de ontwerpen en de overige documenten ten behoeve van de aanbestedingsprocedure, een en ander met inachtneming van de benodigde (publiekrechtelijke) procedures en het alsdan geldende inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente.
- 63.3. De Stichting zal in overleg met de Gemeente een of meerdere adviseurs selecteren voor de ontwerp- en engineeringswerkzaamheden benodigd voor de uitvoering van de desbetreffende Maatregel A.
- 63.4. De Stichting stelt de Gemeente geregeld op de hoogte omtrent de voortgang en inhoud van de desbetreffende Maatregel A. De Stichting zal – indien en voor zover van toepassing – (onderdelen uit) de Maatregel A ter toetsing aan de Gemeente voorleggen. De Gemeente draagt er zorg voor dat de toets-momenten die volgen uit de door haar gehanteerde procedure zo spoedig mogelijk na ontvangst van de te toetsen documenten zal plaatsvinden en maakt tijdig aan de Stichting kenbaar, wanneer enig onderdeel van enig document wijziging behoeft.
- 63.5. Voor de in dit artikel bedoelde aanbestedingsprocedures gelden de volgende uitgangspunten en voorwaarden:
- a. De selectie- en aanbestedingsprocedures zullen door de Stichting in overleg met de Gemeente worden voorbereid, waarbij de Stichting en de Gemeente handelen naar de regels van het recht, die van het Gemeenschapsrecht en in het bijzonder die op het gebied van het aanbestedingsrecht daaronder begrepen. In dat kader is de Stichting verplicht, voor zoveel nodig krachtens volmacht, namens de Gemeente zorg te dragen voor gunning van opdrachten voor het ontwerp en de uitvoering van de Maatregelen A met gebruikmaking van een of meerdere aanbestedingsprocedures die in overeenstemming zijn met de Aanbestedingswet en daartoe behorende Gids Proportionaliteit, alsmede het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Straatman Koster advocaten

- b. Voorafgaand aan de start van een afzonderlijke aanbesteding zal de Stichting de aanbestedingsstukken voorleggen aan de Gemeente ter toetsing of wordt voldaan aan het bepaalde in dit lid sub a.
- c. De Gemeente zal de Stichting binnen vier weken berichten over de uitkomst van de toets zoals bedoeld in dit lid sub b. Als bij de toets wordt vastgesteld dat de inhoud van de aanbestedingsstukken niet in overeenstemming is met het bepaalde in dit lid sub a zal de Stichting de stukken zodanig aanpassen dat wel aan de voorwaarden wordt voldaan.
- d. Voorafgaand aan definitieve gunning van een opdracht in verband met de Maatregelen A zal de Stichting de Gemeente schriftelijk aantonen dat de marktbenadering/aanbesteding voor die opdracht heeft plaatsgevonden in overeenstemming met het gestelde in dit lid sub a.
- e. De Gemeente zal de Stichting binnen vier weken schriftelijk bevestigen of zij instemt met de conclusie dat voldaan wordt aan het bepaalde in dit lid sub a. Indien de Gemeente vaststelt dat niet is voldaan aan het bepaalde in dit lid sub a zullen partijen in overleg treden over de consequenties van deze constatering. Dit overleg laat onverlet de verplichting van de Stichting om te voldoen aan de bepalingen van de overeenkomst op dit punt.
- f. Indien de Gemeente, ondanks het bepaalde in dit artikel, door een (of meerdere) derde(n) al dan niet in rechte wordt aangesproken op grond van de stelling dat toch enige regel van aanbestedingsrecht, hoe ook genaamd, geschonden zou zijn, vrijwaart de Stichting de Gemeente voor iedere vordering van die derde(n) tot schadevergoeding en zal de Stichting handelen overeenkomstig een eventueel rechterlijk oordeel terzake, gelijk de Stichting de Gemeente in de gelegenheid zal stellen een eventueel rechterlijk oordeel na te leven. De Stichting zal terzake geen enkele aanspraak jegens de Gemeente kunnen doen gelden. De Gemeente verplicht zich jegens de Stichting op zijn verzoek - zo nodig tot in hoogste instantie - tegen dergelijke vorderingen overeenkomstig instructies van de Stichting voor rekening van de Stichting verweer te voeren mits en voor zover de Gemeente in de betreffende zaak van mening is dat het aanbestedingsrecht niet is geschonden - en zich niet te verzetten tegen een verzoek van de Stichting tot tussenkomst in deze procedure.
- g. De Stichting vrijwaart de Gemeente van aanspraken van derden, die de hierboven onder f bedoelde derden mochten pretenderen in verband met het mogelijk door de Stichting (namens de Gemeente) onjuiste toepassing van de betreffende aanbestedingsregelgeving in de door de Stichting aldus te entameren aanbestedingsprocedures. Meer in het bijzonder zal de Stichting



Straatman Koster advocaten

voor eigen rekening en risico namens (doch in nauw overleg met) de Gemeente verweer voeren in eventueel door derden aanhangig te maken procedures en zal zij al hetgeen waartoe de Gemeente vervolgens mocht worden veroordeeld als eigen schuld aan die derden voldoen, althans voor zover dat feitelijk wettelijk en praktisch mogelijk is. De Gemeente zal de Stichting in dat verband van eventueel vereiste medewerking voorzien, onder meer door het nemen van de benodigde procesbesluiten en door de Stichting tijdig en correct te informeren omtrent de voor het voeren van die procedures door de Stichting benodigde informatie.

- 63.6. Partijen stellen vast dat de in dit artikel omschreven procedures in de loop der tijd kunnen wijzigen. Bij wijziging wordt de werkwijze door de Stichting dienovereenkomstig aangepast.
- 63.7. Met betrekking tot de bekostiging van Maatregelen A zijn Partijen overeen gekomen als volgt.
- a. De Maatregelen A worden bekostigd vanuit de Specifieke Uitkering zoals is aangegeven in Bijlage 3.
 - b. Indien de werkelijke kosten van de Maatregelen A *hoger* zijn dan de bedragen die voor de Maatregelen A zijn genoemd in de hierboven onder a bedoelde Bijlage 3, dan zijn die kosten – voor zover zij de bijdragen overstijgen die in de Bijlage 3 zijn genoemd – voor rekening van de Stichting.

DS DS



DS DS



Straatman Koster advocaten

64. Maatregelen B

- 64.1. De Stichting bepaalt conform Deelplanning G in overleg met de Gemeente de strategie en aanpak voor de verwerving door de Gemeente van de gronden die zijn bedoeld in Maatregelen B (zoals is opgenomen in de Bijlage 3). Indien ten behoeve van de verkrijging van de desbetreffende gronden het publiekrechtelijk instrumentarium wordt ingezet – en met name: onteigening – dan geldt het bepaalde in artikel 68.3.
- 64.2. Partijen zullen gezamenlijk (dan wel in nauw onderling overleg) de onderhandelingen voeren met de huidige eigenaars van de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden omtrent de prijzen en overige voorwaarden waartegen de desbetreffende gronden kunnen worden verworven.
- 64.3. De Gemeente zal niet eerder een aanbod doen aan de huidige eigenaar(s) van de desbetreffende gronden, dan nadat zij overeenstemming heeft bereikt met de Stichting over de inhoud van dat aanbod.
- 64.4. Met betrekking tot de bekostiging van Maatregelen B zijn Partijen overeen gekomen als volgt.
- a. De Maatregelen B worden bekostigd vanuit de Specifieke Uitkering zoals is aangegeven in Bijlage 3.
 - b. Indien en voor zover de werkelijke kosten om te komen tot de verkrijging van de eigendom en het Bouwrijp maken van de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden *hoger* zijn dan de bedragen die voor de desbetreffende Maatregel B zijn genoemd in de hierboven onder a. bedoelde Bijlage 3, dan zijn die kosten – voor zover zij de bijdragen overstijgen die in de Bijlage 3 zijn genoemd – voor rekening van de Stichting.
 - c. De gronden die conform dit artikel door de Gemeente zijn verworven en Bouwrijp zijn gemaakt ten behoeve van de (door)verkoop door de Gemeente aan de Stichting, worden geacht te kwalificeren als Gemeentelijke Gronden (zoals is gedefinieerd in de Allonge bij de Raamovereenkomst), waarmee de bepalingen met betrekking tot de Gemeentelijke Gronden (waaronder de bepalingen inzake het Bouwrijp en de “*complexwaarde*”) op deze gronden van toepassing zijn.

65. Maatregelen C

- 65.1. In artikel 50 van de Allonge bij de Raamovereenkomst is bepaald dat de Stichting aan de Gemeente een bedrag ter grootte van EURO 2 miljoen dient te betalen (ex btw en prijspeil 2015, te indexeren met cpi alle huishoudens tot aan de dag van

Straatman Koster advocaten

betaling) als bijdrage in de kosten van de verplaatsing van het GOS ten behoeve van Fase 1. Partijen komen hierbij aanvullend overeen, dat de desbetreffende betaling van de Stichting aan de Gemeente wordt verminderd met het bedrag dat ingevolge Bijlage 3 is toegekend aan de vorenbedoelde verplaatsing van het GOS.

66. Informatievoorziening

- 66.1. Partijen realiseren zich, dat de Gemeente jaarlijks aan de subsidieverstrekker (c.q. de verstrekker van de Specifieke Uitkering, zijnde de Minister van binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) moet melden of en hoe de Specifieke Uitkering is besteed, zulks door middel van de “methodiek SiSa” (*single information, single audit*). Bij die methodiek is sprake van een eenmalige informatieverstrekking en een eenmalige accountantscontrole. Deze verantwoording hoort als bijlage bij de jaarstukken die de Gemeente maakt. De Stichting dient hiervoor jaarlijks de relevante informatie aan te leveren, die – indien de Gemeente dat wenst – moet zijn voorzien van een controleverklaring door onafhankelijke accountant. Indien het niet tijdig en/of juist aanleveren van informatie door de Stichting leidt tot “financieel nadeel” als opgenomen in artikel 67, geldt hetgeen als opgenomen in artikel 67 met betrekking tot “financieel nadeel”.

67. Borging van de realisering van de woningen in het Project Feyenoord City

- 67.1. Ingevolge de Beschikking dienen in het Project Feyenoord City 3.700 woningen in de periode 10 september 2020 tot en met 10 september 2030 te worden gerealiseerd. Tevens volgt uit de Beschikking dat de startbouw van het Bouwprogramma Feyenoord City Fase 1 dient plaats te vinden uiterlijk 2022. Ter borging daarvan:
- a. zal de Stichting zich tot het uiterste inspannen om te voldoen aan Deelplanning G en de planning die behoort bij de Beschikking; en
 - b. zal Gemeente – indien desondanks Deelplanning G (en daarmee de planning die behoort bij de Beschikking) niet wordt behaald – in overleg treden met de verstrekker van Specifieke Uitkering omtrent mogelijke aanpassing van planning die behoort bij de Beschikking; en
 - c. zullen Partijen – indien de verstrekker onverhoopt geen medewerking verleent aan de hierboven onder b bedoelde aanpassing – zo veel mogelijk het financieel nadeel van de Gemeente beperken als gevolg van het niet-behalen van de planning die behoort bij de Beschikking.

Daarbij verstaan Partijen onder “*financieel nadeel*”: het bedrag van de terugbetaling van (een gedeelte van) de Specifieke Uitkering door de Gemeente aan de verstrekker daarvan.



Straatman Koster advocaten

Indien sprake is van een financieel nadeel — zullen de Stichting en de Gemeente gedurende een redelijke termijn in overleg treden omtrent het verhaal van het desbetreffende financieel nadeel door de Gemeente (in haar hoedanigheid van ontvanger van de Specifieke Uitkering) op de Stichting. Indien dat overleg niet binnen die redelijke termijn heeft geleid tot de vergoeding van het financieel nadeel door de Stichting aan de Gemeente, heeft Gemeente recht om (een gedeelte van) Gemeentelijke Gronden te verkopen:

(i) *aan de Stichting,*

zulks tegen een koopprijs die gelijk is aan het deel van de “complexwaarde” (conform artikel 17.3 van de Raamovereenkomst) dat kan worden toegerekend aan (het desbetreffende gedeelte van) de Gemeentelijke Gronden, vermeerderd met het voornoemde financieel nadeel van Gemeente;

of (indien de Stichting en de Gemeente daarover niet binnen een redelijke termijn overeenstemming bereiken)

(ii) *aan een derde,*

in welk geval alsdan alle rechten van de Stichting jegens de Gemeente met betrekking tot (het desbetreffende gedeelte van) de Gemeentelijke Gronden vervallen.

Voorts geldt dat de Gemeente het recht heeft om het (totale) financieel nadeel te verdelen over (c.q. te verdisconteren in) de koopprijzen van verschillende Gemeentelijke Gronden, die zijn gelegen in verschillende Fases (of delen daarvan).

67.2. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid zullen de Gemeentelijke Gronden die de Stichting van de Gemeente koopt, niet eerder door de Gemeente aan de Stichting worden geleverd, dan *nadat*:

- a. de omgevingsvergunning(en) die is vereist voor de bouw van de woningen die zijn geprojecteerd op (het desbetreffende gedeelte van) de Gemeentelijke Gronden, onherroepelijk c.q. onaantastbaar is (c.q. zijn) geworden; en
- b. de Gemeente haar conveniërende zekerheid heeft verkregen dat de desbetreffende woningen daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd.

67.3. Partijen realiseren zich, dat bij verkoop van de laatste Gemeentelijke Gronden nog niet alle 3.700 woningen, die zijn aangegeven in de Beschikking, zullen zijn gerealiseerd. In dat geval heeft de Gemeente het recht om de in dit artikel vervatte borgingssysteem voort te zetten in Fase 3 en/of Fase 4. Daartoe zullen Partijen een evaluatie uitvoeren en een “schema met acties” opstellen, aan de hand

waarvan sturing door de Gemeente kan plaatsvinden, teneinde te bewerkstelligen dat te allen tijde voldoende middelen voorhanden zijn – in de vorm van voldoende grondwaarde of anderszins – waarmee het (mogelijk) financieel nadeel van de Gemeente (zoals blijkt uit de stand van de uitgaven ten laste van de Specifieke Uitkering) kan worden vergoed. Daarbij geldt dat indien en zodra blijkt dat de grondwaarde onvoldoende is om het (mogelijk) financieel nadeel van de Gemeente te dekken, door de Stichting aanvullende zekerheden jegens de Gemeente moeten worden gesteld.

HOOFDSTUK XIII: UITWERKING VAN AFSPRAKEN

68. Locatie Van Kessel en Locatie Van Herk

- 68.1. De Stichting zal zich inspannen om conform Deelplanning G de eigendom te verkrijgen van de Locatie Van Kessel en van de Locatie Van Herk, die zijn gelegen in Fase 3. Daartoe zal de Stichting in onderhandeling treden met de eigenaren en eventuele huurders/gebruikers van deze Locaties, teneinde de eigendom ervan tegen marktconforme voorwaarden te verkrijgen. Indien ondanks deze inspanningen van de Stichting geen overeenstemming bereikt kan worden met bedoelde eigenaren en overige rechthebbenden conform Deelplanning G (c.q. de daarin vervatte “long stop dates” voor de Locatie Van Kessel en de Locatie Van Herk), zal de Gemeente – nadat zij eerst heeft getracht om te komen tot de minnelijke verwerving – haar bevoegdheden uit hoofde van de Onteigeningswet en/of de Wet voorkeursrecht gemeenten aanwenden ten behoeve van bedoelde eigendomsverkrijging. In dat verband realiseren Partijen zich dat de (tijdige) verkrijging van de Locatie Van Herk en de Locatie Van Kessel essentieel is voor de nakoming van de planning die is gegeven in de Beschikking, alsmede voor het creëren van de wenselijke stedenbouwkundige structuur van het Projectgebied Feyenoord City.
- 68.2. De inzet door de Gemeente van het bedoelde publiekrechtelijk instrumentarium (uit hoofde van de Onteigeningswet en/of de Wet voorkeursrecht gemeenten) laat het bepaalde in artikel 10 van de Raamovereenkomst inzake publiekrechtelijke medewerking te allen tijde onverlet.
- 68.3. Ter zake van de voornoemde inzet van het publiekrechtelijk instrumentarium geldt het volgende.
- a. Het al dan niet inzetten van het publiekrechtelijk instrumentarium staat ter beoordeling van – uitsluitend – de Gemeente.

- b. De Stichting kan de Gemeente verzoeken om tot onteigening over te gaan. Het staat de Gemeente vrij om dat verzoek om haar moverende redenen al dan niet in te willigen. Indien de Gemeente op verzoek van de Stichting overgaat tot onteigening, dan zullen de daarmee gemoeide kosten aan de zijde van de Gemeente door de Stichting aan de Gemeente worden vergoed op eerste verzoek van de Gemeente, doch uitsluitend indien de Gemeente gronden verkoopt aan Stichting.
- c. Gemeente geeft in dat verband vooraf een zo nauwkeurig mogelijke begroting van deze kosten.
- d. De onteigeningsprocedure geschiedt conform de toepasselijke wet- en regelgeving, waaronder het bepaalde in de Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure 2016.

69. Bouwrijp maken van Gemeentelijke Gronden

69.1. In artikel 56 lid 1 van de Allonge bij de Raamovereenkomst is ten aanzien van het Bouwrijp maken van de Gemeentelijke Gronden het volgende bepaald.

- a. *“De Gemeente geeft opdracht aan de Stichting tot het Bouwrijp maken van de Gemeentelijke Gronden – met uitzondering van de Locatie Parkstad Zuid – zulks onder de verplichting van de Stichting om op haar beurt de werkzaamheden tot het Bouwrijp maken aan te besteden met in achtneming van alle relevante wet- en regelgeving, waaronder het aanbestedingsbeleid van de Gemeente.*
- b. *De Gemeentelijke Gronden – met uitzondering van de Locatie Parkstad Zuid, Partijen genoegzaam bekend – worden Bouwrijp door de Gemeente aan de Stichting geleverd, waarbij door Partijen zo spoedig mogelijk (doch uiterlijk 2 maanden na het bereiken van Milestone 2C (zoals gedefinieerd in de 2^e allonge bij de Driepartijen-overeenkomst, Partijen genoegzaam bekend) de verdere specificatie van de afspraken vastleggen omtrent het te volgen proces, het opdrachtgeverschap, de betalingen, enz. enz.”*

69.2. Ter uitwerking van het bepaalde in artikel 56 lid 1 van de Allonge bij de Raamovereenkomst, zoals in lid 1 van dit artikel is geciteerd, zijn Partijen overeen gekomen als volgt.

- a. De (voorlopige en definitieve) gunning door de Stichting aan derden (c.q. civiele aannemers) van de opdrachten in verband met het Bouwrijp maken geschiedt niet eerder dan *nadat* de Gemeente daaraan haar schriftelijke goedkeuring heeft verleend.

Straatman Koster advocaten

- b. De betaling door de Gemeente aan de Stichting van de opdrachtsom die is gemoeid met de uitvoering van het Bouwrijp maken, geschiedt op basis van een factuur, die de Stichting niet eerder uitreikt aan de Gemeente dan *nadat* het proces-verbaal van oplevering van de werkzaamheden in verband met het Bouwrijp maken voor akkoord is getekend door zowel de desbetreffende civiele aannemer als Partijen. Ten bewijze daarvan zal de Stichting aan de Gemeente een kopie van het desbetreffende proces-verbaal toezenden.
- c. In de koopovereenkomst(en) die ter zake van de Gemeentelijke gronden worden aangegaan tussen de Gemeente en de Stichting, zal onder andere het volgende worden opgenomen.
 - (i) De Gemeentelijke Gronden worden niet eerder door de Gemeente aan de Stichting geleverd, dan nadat de desbetreffende gronden Bouwrijp zijn gemaakt en tevens de omgevingsvergunning voor de op die gronden geprojecteerde woningen onherroepelijk is geworden.
 - (ii) De opdracht tot het Bouwrijp maken van de Gemeentelijke Gronden wordt door de Gemeente gegeven, indien zij een daartoe strekkend verzoek van de Stichting heeft ontvangen, een en ander conform Deelplanning G.
 - (iii) Ingeval de Stichting – om welke reden dan ook – haar verplichting tot het verlenen van medewerking aan het passeren van de akte van levering (en de betaling van de daarmee gemoeide koopprijs) van (een deel van) de Gemeentelijke gronden niet c.q. niet tijdig nakomt, dan verbeurt de Stichting aan de Gemeente een terstond en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter grootte van de desbetreffende koopprijs.

70. Varia

- 70.1. Partijen zullen met betrekking tot de “*bouwenvelop Mallegat*” (zoals is bedoeld in artikel 37.1 onder m van de Allonge bij de Raamovereenkomst) hun onderlinge afspraken vastleggen in de zogenoemde “*put / call brief*”, Partijen genoegzaam bekend.
- 70.2. De overwegingen bij de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst maken deel uit daarvan en bevatten rechten en verplichtingen voor Partijen.
- 70.3. De Bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst en bevatten rechten en verplichtingen voor Partijen. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de Bijlagen en het bepaalde in de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst, prevaleert het bepaalde in de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst.

Straatman Koster advocaten

70.4. Bij de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst behoren de volgende Bijlagen:

- a. Bijlage 1: Aanvraag van de Gemeente.
- b. Bijlage 2: Beschikking.
- c. Bijlage 3: Maatregel A, Maatregel B, Maatregel C en verdeling specifieke Uitkering over Maatregel A, Maatregel B en Maatregel C.

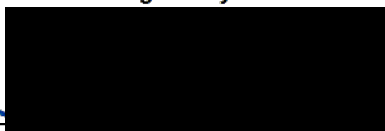
[handtekeningen pagina volgt]



Straatman Koster advocaten

ALDUS OVEREENGEKOMEN TE ROTTERDAM OP ²¹..... DECEMBER 2020

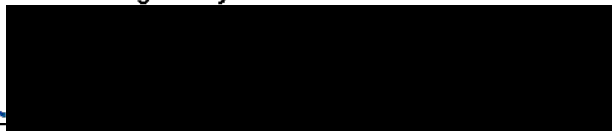
DocuSigned by:



De gemeente Rotterdam

voor deze: de heer A. Geenen

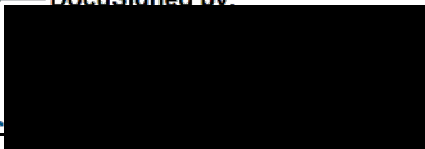
DocuSigned by:



De gemeente Rotterdam

voor deze: de heer L.J.M.J. Melchers

DocuSigned by:



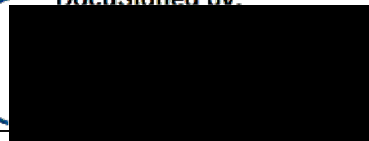
Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas

voor deze: Realconomy Consultancy B.V.

voor deze: Realconomy Group B.V.

voor deze krachtens volmacht: de heer ir. J.P. van Rossum

DocuSigned by:



Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas

voor deze: Heijmans Management Deelnemingen B.V.

voor deze: Heijmans Vastgoed B.V.

voor deze krachtens volmacht: de heer 

Artikel 5.1
lid 2 sub e
WOO

Paraaf gemeente Rotterdam:



Paraaf Stichting Gebiedsontwikkeling:



Artikel 5.1
lid 2 sub
e WOO