

# ***SAMENWERKINGSOVEREENKOMST***

## ***Herstructureringsplan Nuinhofwijk***

### ***te Nuth***

***25 april 2023***



Paraaf wethouder dhr. H.M.J. Reijnders BA RSE

**WONEN  
ZUID**

paraaf bestuurder de heer ing. R.L.J. Testroote

# ***Inhoudsopgave***

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Ondergetekenden: .....                                                                     | 3  |
| Overwegingen: .....                                                                        | 3  |
| Komen overeen: .....                                                                       | 5  |
| Artikel 1. Definities.....                                                                 | 5  |
| Artikel 2. Doel, Essentiële en Kritieke Onderdelen en risicoverdeling.....                 | 7  |
| Artikel 3. Verdeling Taken Partijen .....                                                  | 8  |
| Artikel 4. Subsidies.....                                                                  | 9  |
| Artikel 5. Verwerving particuliere woningbezit in het Herstructureringsplan (BC) .....     | 9  |
| Artikel 6. Projectorganisatie .....                                                        | 10 |
| Artikel 7. Procedure Wet ruimtelijke ordening (Wro) en publiekrechtelijke medewerking..... | 11 |
| Artikel 8. Planschade en Kostenverhaal, Nadeelcompensatie.....                             | 12 |
| Artikel 9. Inkoop.....                                                                     | 13 |
| Artikel 10. Bodem / asbest .....                                                           | 13 |
| Artikel 11. Zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen .....     | 13 |
| Artikel 12. Communicatie .....                                                             | 14 |
| Artikel 13. Toepasselijk recht en geschillen .....                                         | 14 |
| Artikel 14. Duur.....                                                                      | 14 |
| Artikel 15. Opschortende Voorwaarde(n).....                                                | 14 |
| Artikel 16. Tussentijdse beëindiging / ontbinding .....                                    | 15 |
| Artikel 17. Overdracht rechtspositie.....                                                  | 15 |
| Artikel 18. Overmacht.....                                                                 | 15 |
| Artikel 19. Fiscale aspecten.....                                                          | 16 |
| Artikel 20. Intellectuele eigendom.....                                                    | 16 |
| Artikel 21. Slotbepalingen .....                                                           | 16 |
| Artikel 22. Bijlagen .....                                                                 | 16 |

## Ondergetekenden:

**De publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE BEEKDAELEN**, gevestigd te (6361BZ) Nuth aan het Deweverplein 1 ingevolge het besluit van het College van B&W d.d. 25 april 2023 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer E. Geurts, gemandateerd aan wethouder H.M.J. Reijnders BA RSE, hierna te noemen: 'Gemeente',

en

**De stichting WONEN ZUID** statutair gevestigd en kantoorhoudende te 6041 LA Roermond, Buitenop 9, kvk-nummer 13011993, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer ing. R.L.J. Testroote, hierna te noemen "Wonen Zuid",

samen: 'Partijen'.

## Overwegingen:

- a) Het noodzakelijk is de Rijksmonumentale Nuinhofwijk te Nuth te revitaliseren. Dit vanwege de staat van de woningen, het lage energielabel en de wens om passende woningen te realiseren;
- b) Partijen in onderling overleg, waaronder Bestuurlijk overleg van 13 januari 2021, onderkend hebben dat een integrale aanpak van de wijk essentieel is om tot succesvolle uitvoering te kunnen komen;
- c) In deze wijk overwegend sociale huurwoningen staan in eigendom van Wonen Zuid, terwijl een over de wijk versnipperd deel van de woningen particulier eigendom is, wat een integrale benadering van de revitalisering onmogelijk maakt;
- d) Voor het welslagen van het revitaliseringproces dus nodig is voornoemde versnippering van eigendom op te heffen door alle particuliere eigendommen in de wijk te verwerven en deze in eigendom te brengen van Wonen Zuid voor de uitvoering van de revitalisering;
- e) Wonen Zuid in het kader van de revitalisering de Nuinhofwijk deels wil restaureren en deels wil slopen om nieuwbouw te realiseren met het oog op de realisatie van 100% sociale huur in de wijk en de Gemeente dit plan wil ondersteunen op de wijze uiteengezet in de Overeenkomst;
- f) Partijen hun ideeën hebben vervat in het Masterplan Nuinhofwijk (**bijlage 7**) en zij dit Masterplan een update gegeven hebben onder meer na afstemming met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de gemeentelijke Monumentencommissie middels een addendum (ook **bijlage 7**);
- g) De voorgenomen integrale aanpak globaal inhoudt:
  - Verwerving van 43 woningen (taak: Wonen Zuid met steun van de Gemeente)
  - Sloop van 51 woningen (taak: Wonen Zuid)
  - Restauratie van 67 monumentale woningen (taak: Wonen Zuid)
  - Nieuwbouw van 31 levensloopbestendige woningen (taak: Wonen Zuid)
  - Nieuwbouw van 12 eengezinswoningen (taak: Wonen Zuid)
  - Aanleg van openbaar gebied (taak: Gemeente)
  - Aanleg van Gebied A (taak: Gemeente)
- h) Het plan uit twee delen bestaat, namelijk enerzijds de "Business Case" en anderzijds de restauratie/bouwwerkzaamheden uit te voeren door Wonen Zuid en de aanleg van het Openbaar

Gebied en Gebied A uit te voeren door de Gemeente. De twee delen samen vormen een integraal project gezamenlijk met het Plan voor Sociaal Economische Structuurversterking een en ander conform de definitie van het Herstructureringsplan in artikel 1 definities.

- i) Ter ondersteuning van de verwerving van het particulier bezit het college van B&W van de Gemeente bij besluit (Gemeentebblad 8 maart 2023, nr. 100303) een voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht Gemeente gevestigd heeft op bepaalde percelen in de Nuinhofwijk, een en ander met betrekking tot de redenen vermeld in dat besluit en de Gemeente bereid is te overwegen nadere en/of verdergaande publiekrechtelijke maatregelen te nemen zou dit nodig zijn om de voornoemde verwerving te steunen.
- j) Partijen hebben besloten de samenwerking rond de verwerving te laten verlopen conform een gezamenlijk plan dat zij op hoofdlijnen uitgewerkt hebben in het Document Hoofdlijnen Aankoopproces Woningen BC (**bijlage 6**).
- k) Partijen onderzoeken of het mogelijk is dat uiteindelijk Wonen Zuid voor de verwerving van particuliere eigendommen in het kader van de BC ten behoeve van de revitalisering van de Nuinhofwijk aanspraak zou kunnen maken op vrijstelling van overdrachtsbelasting en zij met elkaar in overleg zullen treden indien daartoe een wijziging van de Overeenkomst vereist is.
- l) De woningen in de Nuinhofwijk een Rijksmonumentale status hebben en deze daarom niet zonder meer gesloopt kunnen worden.
- m) Partijen na eerdere afstemming met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de gemeentelijke Monumentencommissie, op 9 september 2022 een positief advies vanuit de RCE t.a.v. dit Masterplan hebben ontvangen en ook de Monumentencommissie heeft op diverse momenten positief geadviseerd ten aanzien van de verdere planuitwerking, onder meer op 26 januari 2023 en 22 maart 2023. Partijen verwachten gezien zulke positieve reacties/adviezen, voor een plan dat inhoudt de sloop van 51 woningen en restauratie van 67 woningen medewerking te krijgen van Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de gemeentelijke Monumentencommissie. Partijen spannen zich, ieder vanuit hun rol, in zulke definitieve medewerking te verkrijgen en te behouden.
- n) Verschillende overheden de uitvoering van de revitalisering mede beschouwen als een dienst van algemeen economisch belang en vanuit dat perspectief bereid zijn tot het verlenen van een subsidie ten einde de revitalisering van de Nuinhofwijk mogelijk te maken. De gewenste revitalisering en de achterliggende sociaal-economische doelen, met name gezien de noodzaak de particuliere eigendommen te verwerven, zijn niet realiseerbaar zonder proportionele overheidsbijdragen. Er bestaan doorslaggevende redenen van openbare aard om de revitalisering van overheidswege geldelijk te ondersteunen.
- o) Met het oog op de uitvoering van het Herstructureringsplan voldoende zicht bestaat op verschillende subsidiestromen:
  - de Raad van de gemeente Beekdaelen in haar vergadering van 13 juli 2021 besloten heeft om voor de uitvoering van de businesscase Nuinhofwijk € 1.350.000 beschikbaar te stellen.
  - Onder meer de gemeente Beekdaelen, Wonen Zuid, en de Stadsregio Parkstad Limburg op 10 november 2022 de 'Samenwerkingsovereenkomst Volkshuisvestingsfonds: Deelplan Beekdaelen' gesloten hebben.
  - De Provincie Limburg en de Gemeente Beekdaelen in de 'Samenwerkingsagenda Versterken centra, wijken en kernen gemeente Beekdaelen' besloten hebben over de toekenning van subsidies vanuit de regeling Kwaliteit Limburgse Centra voor een aantal projecten in Beekdaelen waaronder een provinciale cofinanciering voor het Herstructureringsplan Nuinhofwijk.

- Partijen thans voldoende vertrouwen hebben dat de volgende overheidsbijdragen in de vorm van twee subsidiestromen ingezet kunnen worden ten behoeve van de realisatie van het Herstructureringsplan betreffende het aspect Business Case:
    - Regiodeal;
    - Volkshuisvestingsfonds.
  - Partijen eveneens voldoende vertrouwen hebben dat de volgende overheidsbijdrage in de vorm van een subsidiestroom ingezet kan worden ten behoeve van de realisatie van het Herstructureringsplan betreffende de restauratieopgaven van Wonen Zuid hierin:
    - Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).
- p) De gemeente Beekdaelen, Wonen Zuid, de Stadsregio Parkstad Limburg en de Provincie Limburg en het Rijk in verschillende samenstelling afstemming dienen te bereiken over de bestemming, verantwoording, verslaglegging en accountantscontrole ter zake de voor het Herstructureringsplan aan te wenden subsidies: Subsidieregeling Kwaliteit Limburgse Centra (KLC) van de Provincie, het Volkshuisvestingsfonds en Regiodeal van het Rijk, beide te ontvangen via Stadsregio Parkstad Limburg als ook de bijdragen van de Gemeente en Partijen dit tussen elkaar zullen vastleggen in een Subsidieverantwoordingsplan.
- q) De Gemeente, onder de voorwaarden genoemd in de Overeenkomst, en volstrekt onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van haar bestuursorganen, bereid is zich in te spannen om het Herstructureringsplan binnen het Projectgebied planologisch mogelijk te maken.

## Komen overeen:

### Artikel 1. Definities

De Overeenkomst kent de navolgende definities aangeduid met een hoofdletter. De definities kunnen zowel in enkelvoud als meervoud gebruikt worden:

- |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Afspraken Bestemmingsplanwijziging                                                | Het Beslispunt, zo nodig een document, waarin Partijen afspraken maken over de inhoud en aard van de benodigde Planologische Maatregel en de gevolgen ervan.                                                            |
| 2. Anterieure Overeenkomst en de Overeenkomst Planschade                             | De anterieure overeenkomst en overeenkomst aangaande planschade die tussen Partijen gesloten wordt en die betrekking heeft op de Planologische Maatregel.                                                               |
| 3. Beslispunten                                                                      | De beslissingen te nemen door het Bestuurlijk Overleg opgenomen in artikel 6 lid 5 Overeenkomst.                                                                                                                        |
| 4. Bestemmingsplan                                                                   | Een vast te stellen bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wro ten behoeve van de realisatie van het Herstructureringsplan in het Projectgebied.                                                                    |
| 5. Bestuurlijk Overleg                                                               | Het orgaan bedoeld in artikel 6 lid 1.                                                                                                                                                                                  |
| 6. Business Case of BC of BC Nuinhofwijk of Business case (aanpak) particulier bezit | De verwerving, daaronder begrepen de bekostiging van die verwerving, van 43 woningen en sloop van 43 woningen zoals weergegeven in het Financieel en Risico Arrangement BC Nuinhofwijk opgenomen als <b>bijlage 1</b> . |
| 7. College                                                                           | Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente                                                                                                                                                              |
| 8. DAEB                                                                              | Dienst van Algemeen Economisch Belang                                                                                                                                                                                   |
| 9. Document Hoofdlijnen Aankoopproces Woningen BC                                    | Het plan waarin partijen bindende afspraken gemaakt hebben betreffende de samenwerking rond de verwerving van de 43 koopwoningen en dat aangehecht is als <b>bijlage 6</b> .                                            |

- |                                                        |                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10. Financieel en Risico<br>Arrangement BC Nuinhofwijk | De <b>bijlage 1</b> bij deze overeenkomst ziende op uitgangspunten en afspraken van Partijen betreffende het onderdeel BC van het Herstructureringsplan.                                                                   |
| 11. Gebied A                                           | Het gebied als zodanig aangeduid op de Projectkaart <b>bijlage 3</b> .                                                                                                                                                     |
| 12. Gemeente                                           | De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beekdaelen.                                                                                                                                                                   |
| 13. Herstructureringsplan                              | Het integrale project dat beschreven staat in het Masterplan zoals gewijzigd door het addendum ( <b>bijlage 7</b> ) en waarvan Partijen vaststellen dat dit ten minste inhoudt de realisatie van 118 sociale huurwoningen, |

I waarbij in het Projectgebied:

1. (Uiteindelijk) Wonen Zuid 43 particuliere woningen zal verwerven voor welke verwerving door Partijen beoogd wordt een bijdrage te verkrijgen uit het Volkshuisvestingsfonds vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) alsook door Partijen beoogd wordt een bijdrage te verkrijgen uit de Regiodeal, onder coördinatie van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV)
2. Wonen Zuid 43+8 =51 woningen zal slopen
3. De Gemeente het Openbaar Gebied aanlegt conform het Inrichtingsplan
4. De Gemeente het Gebied A aanlegt conform het Inrichtingsplan
5. Wonen Zuid 110 woningen realiseert middels:
  - a. Restauratie van 67 monumentale woningen
  - b. Nieuwbouw van 31 levensloopbestendige woningen
  - c. Nieuwbouw van 12 eengezinswoningen

II en buiten het Projectgebied op een door Partijen nader aan te duiden locatie en nader overeen te komen voorwaarden Wonen Zuid 8 nieuwe sociale huurwoningen woningen bouwt.

Van het Projectgebied hebben Partijen een Projectkaart opgesteld.

- |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14. Inrichtingsplan                                  | De gezamenlijke uitvoering van het Plan voor Sociaal Economische Structuurversterking maakt deel uit van het Herstructureringsplan. Het door de Gemeente na consultatie met Wonen Zuid vast te stellen plan voor de inrichting en aanleg van de Openbare Ruimte en Gebied A waarbij voor het Gebied A geldt dat Wonen Zuid voor dit deel van het plan goedkeuring moet verlenen. |
| 15. KLC Subsidie                                     | Financiering uit subsidieregeling "Kwaliteit Limburgse Centra (KLC) van de Provincie Limburg.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 16. Masterplan                                       | Het plan (met addendum) aan te merken als een integraal geheel en aangehecht aan de Overeenkomst als <b>bijlage 7</b> .                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 17. Openbaar Gebied                                  | De openbare ruimte binnen het Projectgebied zoals gedemarceerd op de Projectkaart opgenomen als <b>bijlage 3</b> .                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 18. Overeenkomst                                     | Deze samenwerkingsovereenkomst of SOK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 19. Overeenkomst Planschade                          | De overeenkomst bedoeld in artikel 6 lid 5 sub b Overeenkomst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 20. Partijen                                         | De Gemeente Beekdaelen en Wonen Zuid gezamenlijk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 21. Plan Sociaal Economische<br>Structuurversterking | Het Plan gehecht aan deze Overeenkomst als <b>bijlage 4</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 22. Planning                                         | De door Partijen opgestelde algemene mijlpalenplanning ten behoeve van de realisatie van het Herstructureringsplan zoals aangehecht als <b>bijlage 5</b> aan deze Overeenkomst.                                                                                                                                                                                                  |
| 23. Planologische Maatregel                          | De wijziging van het Bestemmingsplan ten behoeve van het                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Paraaf wethouder dhr. H.M.J. Reijnders BA RSE

paraaf bestuurder de heer ing. R.L.J. Testroote

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24. Projectbegroting            | Herstructureringsplan voor zover dat binnen het Projectgebied ligt. De financiële uitgangspunten voor het Herstructureringsplan waarin vastgelegd zijn alle geprognosticeerde geldstromen van het Herstructureringsplan, <b>bijlage 2</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 25. Projectgebied               | Het gebied omschreven op de Projectkaart <b>bijlage 3</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 26. Projectkaart(en)            | Kaarten van het Projectgebied ( <b>bijlage 3</b> ) welke deel uitmaken van het vastgesteld Herstructureringsplan en waaruit het Projectgebied en Openbaar Gebied als ook Gebied A kenbaar zijn en waaruit de huidige toestand als ook de invulling van het Herstructureringsplan blijkt voor zover gelegen binnen het Projectgebied. De projectkaart bevat tevens een koop- en leveringsverplichting ter zake van de op de projectkaart als zodanig aangeduide percelen of delen daarvan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 27. Raad                        | De Gemeenteraad van de Gemeente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 28. Regiegroep                  | Het orgaan bedoeld in artikel 6 Overeenkomst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 29. Relevante Subsidiebesluiten | Besluiten strekkende tot de toekenning van een Subsidie bedoeld in artikel 4 Overeenkomst en welke Partijen aan deze Overeenkomst zullen hechten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 30. Subsidies                   | De subsidies bedoeld in artikel 4 Overeenkomst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 31. Subsidieverantwoordingsplan | De schriftelijk nog te maken en vervolgens aan deze overeenkomst aan te hechten, afspraak/afspraken tussen de gemeente Beekdaelen, Wonen Zuid, de Stadsregio Parkstad Limburg en de Provincie Limburg over de bestemming, verantwoording, verslaglegging en accountantscontrole ter zake de Subsidies, waarbij Partijen ernaar streven de subsidievoorwaarden van verschillende Subsidies zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. Door aanhechting aan de Overeenkomst wordt de inhoud van het Subsidieverantwoordingsplan bindend tussen Partijen. In het Subsidieverantwoordingsplan zullen Partijen werken met een jaarrapportage middels welk instrument het Bestuurlijk Overleg het Rijk, de Provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad Limburg over de voortgang van het Herstructureringsplan kan informeren. |
| 32. Vergunning                  | Elke voor het Herstructureringsplan benodigde publiekrechtelijke toestemming van een overheidsorgaan, zoals – maar niet beperkt tot – omgevingsvergunningen op grond van de Wabo, toestemming en ontheffingen ook betreffende de sloop van de monumenten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 33. Wabo                        | Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 34. Wro                         | Wet ruimtelijke ordening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 35. Wvg                         | Wet voorkeursrecht Gemeenten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## **Artikel 2. Doel, Essentiële en Kritieke Onderdelen en risicoverdeling**

1. Het doel van Partijen is de realisatie van het Herstructureringsplan.
2. De Overeenkomst met bijlagen bevat uitputtend de voorwaarden waaronder de realisatie van het Herstructureringsplan dient plaats te vinden.
3. Partijen leggen in deze Overeenkomst vast wie welke taak en verantwoordelijkheid op zich neemt ten behoeve van de realisatie van het Herstructureringsplan. Behoudens de wet en andersluidende bepalingen in de Overeenkomst dragen Partijen in dat kader ieder hun eigen kosten.
4. Essentiële en kritieke onderdelen voor de uiteindelijke realisatie van het Herstructureringsplan, doch niet noodzakelijkwijs voor de start van uitvoering van het Herstructureringsplan, zijn de volgende uitgangspunten:
  - a. Op alle **Beslispunten** als aangeduid in artikel 6 lid 5 moet door het Bestuurlijk Overleg positief beslist worden en deze beslissingen moeten aan de Overeenkomst worden gehecht;
  - b. Op de **aanvragen** voor de Subsidies moet door de bevoegde bestuursorganen beschikt zijn conform de uitgangspunten van het Financieel en Risico Arrangement BC Nuinhofwijk (**bijlage 1**) en genoemde beschikkingen moeten onherroepelijk worden;

- c. De benodigde **DAEB-vrijstellingenbesluiten** die de subsidies flankeren moeten zijn genomen (Rijk, Provincie Limburg en Gemeente Beekdaelen) en onherroepelijk worden;
  - d. De **Bestemmingsplanwijziging** moet hebben plaatsgevonden en moet onherroepelijk worden;
  - e. De **aankoop en levering van 43 koopwoningen alsook de sloop van 43 woningen** moet kunnen worden voltooid binnen de beschikbare dekking en uitgangspunten zoals die voortvloeien uit het Financieel en Risico Arrangement BC Nuinhofwijk, het Document Hoofdlijnen Aankoopproces Woningen BC en de voorwaarden van de Subsidies voor zover die betrekking hebben op de BC.
  - f. De **Vergunningen** moeten worden verleend en onherroepelijk worden.
5. Het risico dat de essentiële en kritieke uitgangspunten genoemd in lid 4 a t/m f zich niet of niet geheel verwezenlijken wordt beschouwd als gezamenlijk risico van Partijen. Dat brengt met zich mee dat indien lopende de uitvoering van de Overeenkomst zou blijken dat de realisatie van het Herstructureringsplan binnen de uitgangspunten genoemd in lid 4 a t/m f niet mogelijk is, Partijen in overleg treden om te komen tot een wijziging van de Overeenkomst met het oog op de realisatie van het Herstructureringsplan tegen gewijzigde voorwaarden al dan niet in combinatie met aanpassing van inhoud en/of omvang van het Herstructureringsplan. Doel van de besprekingen tussen Partijen is dan te komen tot een revitalisering van de Nuinhofwijk die zo veel mogelijk beantwoordt aan de in de Overeenkomst oorspronkelijk geformuleerde voorwaarden. Dit is een vergaande inspanningsverplichting.
6. Indien lopende de uitvoering van de Overeenkomst zou blijken dat de realisatie van het Herstructureringsplan binnen de Projectbegroting moeilijker wordt of niet mogelijk is anders dan om de redenen genoemd in voorgaand lid dan komt dit voor risico van de Partij wiens taak het is dat onderdeel van het Herstructureringsplan te realiseren. Zulke risico's worden, behoudens een eventuele afwijkende regeling in het Financieel en Risico Arrangement BC Nuinhofwijk, niet beschouwd als gezamenlijk risico maar als uitvoeringsrisico's die ongedeeld voor rekening van een beider Partijen komt.
7. Bovenstaande risicoverdeling laat onverlet de wettelijke regeling aangaande onvoorziene omstandigheden.
8. Bovenstaande risicoverdeling laat onverlet de regeling in de Overeenkomst betreffende publiekrechtelijke bevoegdheden.

### **Artikel 3. Verdeling Taken Partijen**

1. Partijen spreken met het oog op de in artikel 2 beschreven doelstelling de volgende taakverdeling af:
- a. Partijen werken samen teneinde te komen tot de verwerving door Wonen Zuid van de particuliere eigendommen die benodigd zijn voor het Herstructureringsplan een en ander conform het Financieel en Risico Arrangement BC Nuinhofwijk en het Document Hoofdlijnen Aankoopproces Woningen BC en binnen de kaders van de Overeenkomst zal Wonen Zuid de door de Gemeente gekochte woningen kopen en afnemen;
  - b. Partijen werken samen teneinde te komen tot het verkrijgen van de subsidies genoemd in artikel 4 en de besteding ervan in overeenstemming met de subsidievoorwaarden, de wet en het Subsidieverantwoordingsplan.
  - c. Partijen werken samen teneinde te komen tot een beslissing op de Beslispunten.
  - d. Wonen Zuid verplicht zich in overeenstemming met de wet en conform de voorwaarden genoemd in deze Overeenkomst tot het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van sociale huur in 118 sociale huurwoningen conform de omschrijving in de definitie van het Herstructureringsplan en zal zich inspannen de daartoe benodigde Vergunningen aan te vragen en te verkrijgen.
  - e. Partijen verplichten zich samen te werken ter zake de onderbouwing van de belangenafweging ter zake de Vergunningen en in het bijzonder waar het betreft de sloop/aanpassing van monumentale objecten in het Herstructureringsplan;
  - f. De Gemeente spant zich in, onder de voorwaarden genoemd in deze Overeenkomst, voor de verkrijging door Wonen Zuid van voor de ontwikkeling en realisatie van het Herstructureringsplan benodigde publiekrechtelijke medewerking van het College en de Raad.
  - g. De Gemeente verplicht zich de Openbare Ruimte en Gebied A te realiseren conform het Inrichtingsplan.

- h. Partijen spannen zich in gezamenlijk het Plan voor Sociaal Economische Structuurversterking te realiseren een en ander conform de uitgangspunten daartoe vastgelegd in het Plan voor Sociaal Economische Structuurversterking (**bijlage 4**).
2. Partijen zullen hun taken voortvarend uitvoeren met het oog op hun inspanningsverplichting de Planning te respecteren. Indien gewenst kan het Bestuurlijk Overleg de Planning aanpassen. De Planning is bindend voor zover de data die hierin staan behaald moeten worden met het oog op het respecteren van de publiekrechtelijke voorwaarden welke jegens de subsidieverlener moeten worden nageleefd in het kader van de Subsidies.
3. De sloop en realisatieverplichtingen deel uitmakend van het Herstructureringsplan worden op zijn laatst opeisbaar zodra aan de voorwaarden genoemd in artikel 2 lid 4 a t/m f voldaan is. Het is eerder opeisbaar indien dit noodzakelijk is om te voldoen aan de subsidievoorwaarden. Partijen richten hun projectfasering en Planning in zodanig dat daarmee geborgd wordt dat zij in overeenstemming zullen handelen met de subsidievoorwaarden.

#### **Artikel 4. Subsidies**

1. De volgende drie subsidies zijn essentieel voor de realisatie van het Herstructureringsplan en deze zullen na verkrijging door de gerede Partij worden aangewend voor het Herstructureringsplan conform de voorwaarden geldend voor de subsidie en in overeenstemming met de wet:
  - I Regiodeal, geoormerkt voor het kopen en slopen van woningen, inhoudende:
    - Subsidie ten bedrage van € 2,75 mio van het Rijk (Minister LNV) hoofdfinanciering in het kader van de Regio Deal, inclusief DAEB vrijstellingsbesluit.
    - Subsidie ten bedrage van € 1,35 mio van de Provincie Limburg (Co-financiering in het kader van de Regio Deal) inclusief DAEB vrijstellingsbesluit. De Provincie financiert dit bedrag uit haar subsidieregeling "Kwaliteit Limburgse Centra (KLC)".
    - Subsidie ten bedrage van € 1,35 mio van de Gemeente Beekdaelen (Co-financiering in het kader van de Regio Deal) inclusief DAEB vrijstellingsbesluit.
  - II Subsidie ten bedrage van € 2.388.009 Volkshuisvestingsfonds (Minister BZK) inclusief DAEB vrijstellingsbesluit. Deze subsidie is geoormerkt voor het kopen en slopen van woningen binnen het Herstructureringsplan (Euro 1.806.250) en voor de aanleg van de Openbare Ruimte en/of Gebied A (Euro 581.759,-).
  - III Subsidie ten bedrage van € 2.011.000 van het Rijk, via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) (Minister OCW), geoormerkt voor restauratie van de Rijksmonumentale woningen.
2. De Relevante Subsidiebesluiten zullen worden aangehecht opdat de naleving van de daarin opgenomen subsidievoorwaarden ook tussen Partijen overeengekomen wordt. De planning voor verkrijging van en betaalbaar stellen van de subsidies is opgenomen in het Financieel en risicoarrangement (bijlage 1).
3. De verantwoording van de Subsidie(s) vindt plaats in overeenstemming met het op te stellen Subsidieverantwoordingsplan, Waarvoor het Financieel & Risico Arrangement de onderlegger is.

#### **Artikel 5. Verwerving particuliere woningbezit in het Herstructureringsplan (BC)**

1. Wonen Zuid heeft een inspanningsverplichting de 43 woningen genoemd in de definitie van het Herstructureringsplan te verwerven, vóór 15 juli 2031.

2. De samenwerking aangaande de verwerving geschiedt binnen de uitgangspunten vastgelegd in het Document Hoofdlijnen Aankoopproces Woningen BC.
3. Ter ondersteuning van de verwerving heeft het college van B&W van de Gemeente een voorkeursrecht uit hoofde van de Wvg gevestigd wat ertoe leidt dat de Gemeente in eerste instantie zal verwerven en zover de Gemeente een woning aankoopt en geleverd krijgt, de Gemeente deze woningen alsdan direct doorverkoopt en zo snel mogelijk zal leveren aan Wonen Zuid tegen de voorwaarden waaronder de Gemeente de woning verworven heeft en onder de opschortende voorwaarde dat zulks in overeenstemming is met de verplichtingen die door de Hoge Raad geformuleerd zijn in het Didam-arrest.
4. De Gemeente zal ter zake de verkoop van de woningen aan Wonen Zuid moeten voldoen aan eventuele verplichtingen voortvloeiende uit het Didamarrest. In dat kader heeft Gemeente een publicatie verricht teneinde gerechtigden in staat te stellen hun bedenkingen te uiten tegen de verkoop door de Gemeente van genoemde woningen aan Wonen Zuid.
5. Indien ter zake een rechterlijk oordeel wordt gewezen zullen Partijen daarnaar handelen.

#### **Artikel 6. Projectorganisatie**

1. In het kader van de afstemming tussen Partijen is op het hoogste niveau van de projectorganisatie een **Bestuurlijk Overleg** ingesteld ten behoeve van het nemen van bindende besluiten op het vlak van:
  - a. de coördinatie van het proces van uitvoering van de Overeenkomst;
  - b. het zodanig bevorderen van een juiste gang van zaken en het in acht nemen van de Planning, dat vertragingen worden voorkomen;
  - c. eventuele wijzigingen van de overeenkomst en Beslispunten in het bijzonder;

In het Bestuurlijk Overleg hebben zitting namens de Gemeente de portefeuillehouder(s) in het College en namens Wonen Zuid haar statutair bestuurder of een door deze aan te wijzen vervanger.

Het Bestuurlijk Overleg zal Partijen vertegenwoordigen in de Stuurgroep Nuinhofwijk waarin afstemming ter zake het Herstructureringsplan op bestuursniveau plaatsvindt met de Stadsregio Parkstad Limburg en de Provincie Limburg. Het Bestuurlijk Overleg zal de Stadsregio Parkstad Limburg en de Provincie Limburg tenminste één keer per jaar uitnodigen om de voortgang van het Herstructureringsplan te bespreken.

Het Bestuurlijk Overleg zal Partijen vertegenwoordigen in de Stuurgroep Volkshuisvestingsfonds waarin afstemming ter zake het Herstructureringsplan op bestuursniveau plaatsvindt met Stadsregio Parkstad Limburg als houder van de Volkshuisvestingsfondssubsidie.

2. Het Bestuurlijk Overleg wordt geconvoceerd door de **Regiegroep**. De Regiegroep bereidt de door het Bestuurlijk Overleg te nemen besluiten voor, ook indien daar derden bij betrokken zijn, en neemt het op zich dat Partijen elkaar onderling informeren over de voortgang van het Herstructureringsplan en relevante kwesties, risico's en kansen voor het Herstructureringsplan.
3. Namens de Gemeente hebben vanaf het moment van ondertekening van deze Overeenkomst (en tot nadere andersluidende benoeming) in de Regiegroep zitting:
  - een projectleider (die voor alle zaken betreffende het Herstructureringsplan aanspreekpunt is voor Wonen Zuid);
  - Eventueel een of meerdere andere(n) door de Gemeente aan te wijzen vertegenwoordiger(s) van de Gemeente in het kader van specifieke disciplines of onderwerpen;

Namens Wonen Zuid heeft vanaf het moment van ondertekening van deze Overeenkomst (en tot nadere andersluidende benoeming) in de Regiegroep zitting:

- een projectleider (die voor alle zaken betreffende het Herstructureringsplan aanspreekpunt is voor de Gemeente);
- Eventueel een of meerdere andere(n) door Wonen Zuid aan te wijzen vertegenwoordiger(s) van Wonen Zuid in het kader van specifieke disciplines of onderwerpen.

De Regiegroep bepaalt haar eigen vergaderfrequentie.

De leden van de Regiegroep kunnen zich laten vertegenwoordigen of op eigen initiatief laten aanvullen met ter zake kundige in- of externe deskundigen en/of adviseurs. Een externe deskundige heeft geen beslissingsbevoegdheid.

4. Behoudens andersluidende bepaling in de Overeenkomst is het Bestuurlijk Overleg bevoegd de Overeenkomst te wijzigen of op Beslispunten te beslissen dan wel Partijen te binden jegens Stadsregio Parkstad Limburg, de Provincie Limburg of het Rijk.
5. Het Bestuurlijk Overleg zal met het oog op de realisatie van het Herstructureringsplan, op voordracht van de Regiegroep, voor Partijen bindend beslissen op de Beslispunten:
  - a. Vaststellen van het **“Plan Ambities en Voorwaarden ter zake Duurzaamheid”**. Dit kan het Herstructureringsplan wijzigen.
  - b. **“Afspraken Bestemmingsplanwijziging”** waarin partijen afspraken maken over de inhoud en aard van de Planologische Maatregel en de gevolgen ervan. In het kader van de “afspraken Bestemmingsplanwijziging” zullen Partijen afspraken maken die strekken tot het uitwerken van het kostenverhaal en planschade in verband met de Planologische Maatregel in een Anterieure Overeenkomst en een Overeenkomst Planschade. In dat kader zal ook aandacht besteed worden aan in verband met voor de realisatie van het Herstructureringsplan noodzakelijke werkzaamheden, waaronder begrepen de waterbuffering. In de Afspraken Bestemmingsplanwijziging zullen Partijen ook afspraken maken over het verankeren van de beeldkwaliteit.
  - c. Het aanhechten aan deze overeenkomst, waardoor het hiervan onderdeel gaat uitmaken, van een met de Stadsregio Parkstad Limburg en zo nodig Provincie Limburg of anderen overeengekomen althans met hen besproken **Subsidieverantwoordingsplan**. Indien het Subsidieverantwoordingsplan vastgesteld wordt, zullen alle daarin geadresseerde subsidiebeschikkingen aan deze Overeenkomst gehecht worden.
  - d. Het **Inrichtingsplan** voor zover dat betrekking heeft op Gebied A.
  - e. Het sluiten van een **onderhoud- beheersovereenkomst ter zake Gebied A**.
  - f. Schriftelijke afspraken over het beheren en delen persoonsgegevens op een wijze die in overeenstemming is met de AVG.
6. De Regiegroep kan werkgroepen instellen en opheffen indien zij dat dienstig acht voor de uitvoering van het Herstructureringsplan. Zulke werkgroepen kunnen door de Regiegroep onder meer belast worden met de voorbereiding van besluiten en Beslispunten. Werkgroepen zijn over hun werkzaamheden verantwoording verschuldigd aan de Regiegroep.
7. Van de vergaderingen van het Bestuurlijk Overleg wordt een verslag gemaakt, inclusief afsprakenlijst. De verslagen (inclusief afsprakenlijst) worden in de eerstvolgende vergadering besproken door het Bestuurlijk Overleg en vastgesteld. De concept-verslagen worden na de betreffende vergadering per e-mail rondgestuurd binnen het Bestuurlijk Overleg.
8. Besluiten door het Bestuurlijk Overleg en de Regiegroep worden genomen op basis van unanimititeit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke Partij aanwezig is.

#### **Artikel 7. Procedure Wet ruimtelijke ordening (Wro) en publiekrechtelijke medewerking**

1. Het Herstructureringsplan, voor zover dat ziet op het Projectgebied, is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

2. De Gemeente draagt zorg voor het opstellen van het bestemmingsplan. De Gemeente en Wonen Zuid dragen gezamenlijk zorg voor het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing inclusief bijbehorende onderzoeken voor het Herstructureringsplan. De Gemeente draagt zorg voor het stikstofonderzoek. Voor overige voor de Planologische Maatregel noodzakelijke onderzoeken maken Partijen nadere afspraken.
3. De Gemeente zal deze ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken, voor zover door de Gemeente akkoord bevonden, verwerken in het vóór 2024 in procedure te brengen ontwerp bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Herstructureringsplan voor zover binnen het Projectgebied.
4. Voorts spant de Gemeente zich in het door de Gemeente te nemen Planologische Besluit, de door de Gemeente te verlenen vergunningen, ontheffingen en toestemmingen met betrekking tot het Herstructureringsplan in het Projectgebied, welwillend en voortvarend te behandelen.
5. Indien na de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning voor het Herstructureringsplan binnen het Projectgebied blijkt dat hiertegen zienswijzen/ bezwaren ingediend zijn die in de weg staan van de spoedige realisatie (conform de Planning) van het Herstructureringsplan dan treden Wonen Zuid en de Gemeente met elkaar in overleg om onnodige vertraging te voorkomen en de uitvoering van het Herstructureringsplan te borgen.
6. Partijen zijn zich er van bewust dat er tijdens de looptijd van deze Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het Herstructureringsplan, de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve rechter (afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) of de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving. Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen binnen één maand na het ontstaan van de belemmering overleg over de alsdan ontstane situatie en nadat daarover tussen Partijen overeenstemming bestaat, zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing, welke te allen tijde in onderling overleg tussen Partijen en na goedkeuring van Partijen wordt doorgevoerd.
7. In geval belanghebbenden gebruik maken van de wettelijke rechtsmiddelen in verband met de bestemmingsplanprocedure zal Wonen Zuid de Gemeente met raad en daad terzijde staan en vice versa.
8. De Overeenkomst laat onverlet de toepassing van publiekrechtelijke bevoegdheden door bestuursorganen. De Gemeente is, behoudens aantoonbare opzet, niet aansprakelijk voor het niet totstandkomen van een onherroepelijke Planologische Maatregel of Vergunning. In het bijzonder kan zij niet aansprakelijk gehouden worden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit klachten van derden, aanwijzingen en/of ingrijpen van (hogere) overheden of uitspraken van rechterlijke instanties, die tot gevolg hebben of er aan bijdragen dat een onherroepelijke planologische maatregel of vergunning niet tot stand komt.
9. Indien een situatie als genoemd in voorgaand lid zich voordoet, verplicht de Gemeente zich in te spannen om dit risico en eventuele schade die voortvloeit uit vertragingen tot een minimum te beperken.
10. De Gemeente althans haar bestuursorganen behouden ongewijzigd de publiekrechtelijke bevoegdheden, taken, verantwoordelijkheden en verplichtingen op grond van onder andere de Algemene wet bestuursrecht, de Wro, de Wet milieubeheer, (Europese) regels inzake staatssteun en aanbesteding (voor zover van toepassing) alsmede de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit houdt in dat geen sprake van wanprestatie door de Gemeente zal zijn, indien het beoogde resultaat van deze Overeenkomst niet of niet in de beoogde vorm tot stand komt ten gevolge van de rechtmatige toepassing door de Gemeente of haar bestuursorganen van wet- en regelgeving in welk geval de Gemeente niet tot nakoming noch enigerlei vergoeding van schade, kosten en interesten aan Wonen Zuid is gehouden.

#### **Artikel 8. Planschade en Kostenverhaal, Nadeelcompensatie**

1. De Gemeente zal de Planologische Maatregel in uniforme voorbereidingsprocedure brengen zodra Partijen overeenstemming hebben bereikt over het kostenverhaal en planschade door het sluiten van een Anterieure Overeenkomst en een Overeenkomst Planschade alsook mogelijke nadeelcompensatie samenhangend met het Herstructureringsplan.

#### **Artikel 9. Inkoop**

1. Op de door de gemeente in het kader van deze overeenkomst verstrekte opdrachten aan derden zijn, voor zover relevant, de gemeentelijke aanbestedingsregels van toepassing alsook de gemeentelijke inkoopvoorwaarden en algemene voorwaarden, tenzij wet- en regelgeving of de voorwaarden van een subsidieverstrekker, zoals de provincie Limburg, anders vereisen. In het laatste geval worden de alsdan toepasselijke regels gevolgd.
2. Op de door Wonen Zuid in het kader van deze overeenkomst verstrekte opdrachten aan derden zijn, voor zover relevant, de aanbestedingsregels van Wonen Zuid van toepassing alsook de inkoopvoorwaarden en algemene voorwaarden van Wonen Zuid, tenzij wet- en regelgeving of de voorwaarden van een subsidieverstrekker, zoals de provincie Limburg, anders vereisen. In het laatste geval worden de alsdan toepasselijke regels gevolgd.
3. In het geval dat door de gemeente en Wonen Zuid in het kader van deze overeenkomst gezamenlijke opdrachten aan derden worden verstrekt, zijn - voor zover relevant - de aanbestedingsregels, de inkoopvoorwaarden en de algemene voorwaarden van toepassing van die partij die aan de lat staat voor de uitvoering van dat deel van het project (conform de projectomschrijving in artikel 1.25) waarop de betreffende opdracht (in overwegende mate) betrekking heeft, tenzij wet- en regelgeving of de voorwaarden van een subsidieverstrekker, zoals de provincie Limburg, anders vereisen. In het laatste geval worden de alsdan toepasselijke regels gevolgd. Mocht onduidelijkheid ontstaan over welke partij hier aan zet is, dan is lid 4 van dit artikel van toepassing.
4. Indien er onduidelijkheid bestaat over de vraag of een beider partijen een rechtsplicht heeft strekkende tot aanbesteding of tot inachtneming van wet- en regelgeving, beleidsregels of transparantiebeginselen in dezen zal daarover onafhankelijk juridisch advies worden ingewonnen, in eerste instantie bij Cordale B.V. Partijen zullen zich aan dit advies conformeren en de kosten hiervan gelijkelijk onder elkaar verdelen.

#### **Artikel 10. Bodem / asbest**

1. Partijen verklaren op basis van eerdere onderzoeken ermee bekend te zijn dat binnen het Projectgebied sprake is van een bepaalde mate van bodemverontreiniging en de aanwezigheid van asbest. Partijen spreken hierover af dat de (aanvullende) (bodem)sanering- en onderzoekskosten dienaangaande volledig voor rekening van Wonen Zuid zullen komen, behoudens in het geval van een (onderzoek naar) bodemverontreiniging of de aanwezigheid van asbest binnen het Openbaar Gebied, zoals aangeduid op de Projectkaart (Bijlage 3). In het laatste geval komen die kosten voor rekening van de gemeente. In het geval van een bodemverontreiniging of de aanwezigheid van asbest op de grens van de in dit artikel nader geduide gebieden zullen de (aanvullende) (bodem)sanering- en onderzoekskosten naar evenredigheid tussen partijen worden verdeeld met inachtneming van de omvang van die verontreiniging of de hoeveelheid asbest in relatie tot de omvang van de betrokken gebiedsdelen van respectievelijk Wonen Zuid en de gemeente.

#### **Artikel 11. Zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen**

1. Indien ter zake de realisatie van het Herstructureringsplan door de Gemeente nieuwe zakelijke rechten (waaronder erfdienstbaarheden), kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen gevestigd dienen te worden ter bestendiging van deze rechten, plichten en bedingen, zullen die nader worden uitgewerkt in een notariële akte, waaraan Partijen zich verplichten tegen redelijke voorwaarden medewerking te verlenen.
2. Wonen Zuid en diens rechtsopvolger(s) of kopers moeten gedogen dat onder meer palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven gronden in het Projectgebied worden aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met Wonen Zuid overlegd, waarbij de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf rekening zal houden met alle redelijke voorstellen van Wonen Zuid en ervoor zal (dienen) zorg (te) dragen dat een en ander niet zal leiden tot een aantasting of beperking van de gebruikswaarde en/of functionaliteit van het Herstructureringsplan. Wonen Zuid of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is of wordt aangebracht te laten bestaan en te laten onderhouden.

3. De voornoemde onderdelen van dit artikel alsmede dit onderdeel moeten bij elke vervreemding van gronden in het Projectgebied of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op deze gronden of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.

#### **Artikel 12. Communicatie**

1. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheid ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.
2. Het in dit artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures, alsmede de herinrichting van de Openbare Ruimte; daar ligt het primaat bij de Gemeente althans de bevoegde bestuursorganen.
3. De verschillende doelgroepen in het kader van communicatie, de overlegmomenten daarbij en de taak- en rolverdeling daarin worden binnen de Regiegroep afgestemd en indien de Regiegroep dat nodig acht aan het Bestuurlijk Overleg voorgelegd.

#### **Artikel 13. Toepasselijk recht en geschillen**

1. Op deze Overeenkomst of nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien dan wel welke daarmee samenhangen, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. De Partijen beogen geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst of nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien dan wel welke daarmee samenhangen, in der minne te schikken en zijn door deze Overeenkomst verbonden zich daarvoor in te spannen.
3. Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn, in geval één van de Partijen zulks stelt onder schriftelijke opgave van het punt van geschil aan de wederpartij.
4. In geval ingevolge lid 2 van dit artikel een schikking in der minne niet mogelijk is gebleken, dan kunnen alle uit deze Overeenkomst of nadere overeenkomsten voortvloeiende geschillen dan wel welke daarmee samenhangen, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in het arrondissement Limburg.
5. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg.

#### **Artikel 14. Duur**

1. Deze Overeenkomst geldt vanaf de dag dat de opschortende voorwaarden vervuld zijn en eindigt als het Herstructureringsplan is gerealiseerd zulks met uitzondering van bepalingen die een langere werking hebben.

#### **Artikel 15. Opschortende Voorwaarde(n)**

1. Deze Overeenkomst is, behoudens lid 3, gesloten onder de opschortende voorwaarde van een voorbehoudloos goedkeurend besluit ter zake de inhoud van de getekende Overeenkomst met bijlagen van de Raad van de Gemeente thans voorzien op 23 mei 2023.
2. Partijen stellen elkaar in kennis, voor zover wettelijk toegestaan, over het verloop van zulke besluitvorming alsook van enig genomen besluit.
3. Het is mogelijk dat Partijen na ondertekening van de Overeenkomst doch voorafgaand aan enig besluit als bedoeld in lid 1 een wijziging van de Overeenkomst overeenkomen en dit als addendum toevoegen aan de Overeenkomst indien Partijen dat wenselijk achten teneinde het in lid 1 benoemde goedkeurende besluit te verkrijgen.

#### **Artikel 16. Tussentijdse beëindiging / ontbinding**

1. Elke Partij heeft het recht om na voorafgaande ingebrekestelling middels aangetekende brief onder het stellen van een redelijke termijn, zonder dat rechtelijke tussenkomst is vereist, deze overeenkomst te ontbinden indien zijn wederpartij een of meer krachtens deze overeenkomst opgelegde verplichting(en) binnen de gestelde termijn niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, en deze tekortkoming dermate ernstig is dat deze de ontbinding van deze overeenkomst rechtvaardigt.
2. Voor het bepaalde in lid 1 van dit artikel geldt dat ontbinding door de genoemde partij(en) kan worden ingeroepen indien en voor zover het van toepassing worden van de betreffende ontbindingsgrond niet verwijtbaar is aan de partij die gebruik wenst te maken van deze ontbindingsgrond.
3. Partijen zullen niet eerder tot ontbinding van deze Overeenkomst over gaan, dan nadat zij met elkaar in overleg getreden zijn over een mogelijke oplossing ter realisering van het Herstructureringsplan. Dit overleg tussen Partijen dient plaats te vinden binnen één maand nadat één van Partijen aan de andere partij schriftelijk heeft aangegeven in overleg te willen treden in het kader van het bepaalde in dit artikel. Partijen komen overeen gedurende een periode van maximaal twaalf maanden te bekijken of tot een oplossing kan worden gekomen ter realisering van het Herstructureringsplan. De overeenstemming hierover dient schriftelijk tussen Partijen te worden vastgelegd binnen de voornoemde periode van twaalf maanden. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen met betrekking tot het Herstructureringsplan, zijn Partijen gerechtigd deze Overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in lid 1 van dit artikel te ontbinden.
4. Alvorens deze Overeenkomst tussentijds eindigt, maken Partijen nadere afspraken over de gevolgen daarvan, daarbij rekening houdend met elkaars wederzijds te respecteren belangen. In ieder geval maken Partijen afspraken over de vergoeding van kosten.
5. Een tussentijdse beëindiging conform het in dit artikel bepaalde laat onverlet de rechten die Partijen jegens elkaar mochten hebben op vergoeding van kosten, schade, boetes en/of interesten.

#### **Artikel 17. Overdracht rechtspositie**

1. Wonen Zuid is niet gerechtigd haar rechtspositie, waaronder mede te verstaan rechten en plichten, uit hoofde van deze Overeenkomst of hieruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of ten dele aan derden over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
2. De Gemeente is bevoegd aan het verlenen van enige toestemming zoals bedoeld in lid 1, nadere bedingen, bepalingen en voorwaarden te verbinden die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de verplichtingen als neergelegd in deze Overeenkomst. De Gemeente zal derhalve haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
3. Wonen Zuid verplicht zich jegens de Gemeente alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, het onderhavige artikel daaronder begrepen, in geval van (geheel of gedeeltelijke) overdracht van zijn rechtspositie aan zijn rechtsopvolger(s) onder zowel algemene of bijzondere titel en/of (zakelijk) gerechtigden, bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de Gemeente op te leggen.

#### **Artikel 18. Overmacht**

1. Indien en zodra een partij door overmacht wordt verhinderd in de uitvoering van haar verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst, dan dient zij de wederpartij daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.
2. Indien één der Partijen een beroep doet op overmacht, zoals hiervoor bepaald, treden Partijen onmiddellijk met elkaar in overleg teneinde vast te stellen of dat beroep terecht wordt gedaan en zo ja, op welke wijze de gevolgen daarvan worden geregeld, waarbij zij in redelijkheid beslissen, welke van de na te melden mogelijkheden worden gebruikt:
  - a. geheel of gedeeltelijk uitstel van de uitvoering en derhalve een wijziging van de Planning;
  - b. wijziging van het Herstructureringsplan of van een gedeelte daarvan;
  - c. indien sprake is van blijvende overmacht, gehele of gedeeltelijke beëindiging van de Overeenkomst.

#### **Artikel 19. Fiscale aspecten**

1. Onverminderd het in deze Overeenkomst bepaalde ten aanzien van fiscale aspecten verbinden Partijen zich jegens elkaar te streven naar het verkrijgen van de meest gunstige fiscale situatie ten gunste van de uitvoering van de Overeenkomst.

#### **Artikel 20. Intellectuele eigendom**

1. Het intellectuele eigendom en/of auteursrecht van uitgevoerde onderzoeken, opgestelde ontwerpen, schetsen, tekeningen en eventuele andere documenten, blijven na – tussentijdse – beëindiging of ontbinding van deze Overeenkomst berusten bij de partij voor wiens rekening de onderzoeken zijn uitgevoerd.
2. Het intellectuele eigendom en/of auteursrechten van uitgevoerde onderzoeken, opgestelde ontwerpen, schetsen, tekeningen en andere voor de uitvoering van deze Overeenkomst benodigde informatie en documenten die door de Partijen gezamenlijk of namens Partijen gezamenlijk zijn gemaakt, berust bij Partijen.
3. Indien tussen Partijen komt vast te staan dat na ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst geen sprake is van voortzetting van de samenwerking en één van de Partijen de resultaten van uitgevoerde onderzoeken, opgestelde schetsen, tekeningen en eventuele andere documenten voor dezelfde of een andere ontwikkeling wil gebruiken, dan dient deze partij de daartoe door de andere partij in redelijkheid vast te stellen kosten te vergoeden.

#### **Artikel 21. Slotbepalingen**

1. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.
2. Over de inhoud van deze Overeenkomst hebben Partijen volledige wilsovereenstemming bereikt. De mogelijk eerdere mondelinge dan wel schriftelijke overeenstemming tussen Partijen wordt geacht in deze Overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.
3. Indien een deel van deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van deze Overeenkomst onverlet. In geval van het nietige of vernietigbare deel geldt dan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 van het Burgerlijk Wetboek, hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien Partijen op de hoogte zouden zijn geweest van de nietigheid over vernietigbaarheid. De Partijen treden over de bepalingen in deze Overeenkomst welke nietig dan wel vernietigbaar blijken te zijn gezamenlijk in overleg teneinde een vervangende regeling te treffen, in die zin dat de strekking van deze Overeenkomst behouden blijft.
4. Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst of aanvullende overeenkomsten dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van deze Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
5. Indien derden met een beroep op de Wet inzage verzoeken in-, dan wel een afschrift verzoeken van deze Overeenkomst, dan geeft de Gemeente aan dat verzoek uitvoering behoudens weigeringsgronden in de wet.
6. Zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van zowel de Gemeente als Wonen Zuid is het niet toegestaan deze uitgave of delen hiervan te vermenigvuldigen of op enige wijze openbaar te maken. Het voorgaande laat onverlet wettelijke verplichtingen de Raad en het publiek te informeren.

#### **Artikel 22. Bijlagen**

De considerans en de hierna genoemde bij deze Overeenkomst gevoegde en door beide Partijen gewaarmerkte bijlagen, maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen de inhoud van (het lichaam van) deze Overeenkomst enerzijds en een bijlage anderzijds, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen bij deze Overeenkomst, prevaleert de inhoud van de Bijlage met een lager nummer boven de Bijlage met het hogere nummer.

| Nr. | Titel                                                                                       | Zaaknummer         | Datum      |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
| 1   | Financieel en Risico Arrangement BC Nuinhofwijk                                             | Z/23/188851 336705 | 25-04-2023 |
| 2   | De Projectbegroting                                                                         | Z/23/188851 336629 | 25-04-2023 |
| 3   | Projectkaart(en)                                                                            | Z/23/188851 336630 | 25-04-2023 |
| 4   | Het plan Sociaal Economische Structuur versterking                                          | Z/23/188851 336633 | 25-04-2023 |
| 5   | Planning                                                                                    | Z/23/188851 336570 | 25-04-2023 |
| 6   | Document Hoofdlijnen Aankoopproces Woningen BC                                              | Z/23/188851 336631 | 25-04-2023 |
| 7   | Masterplan Nuinhofwijk daaronder begrepen het addendum wat daar integraal deel van uitmaakt | Z/23/188851 336626 | 25-04-2023 |

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en ondertekend,

namens de Gemeente,

namens Stichting Wonen Zuid

\_\_\_\_\_

H.M.J. Reijnders BA RSE

\_\_\_\_\_

ing. R.L.J. Testroote

Nuth, gemeente Beekdaelen, d.d. ....

Nuth, gemeente Beekdaelen, d.d. ....