Concept d.d. 5 juni 2024
Alleen voor discussiedoeleinden
Totstandkomingsvoorwaarde in artikel 15.1

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
ZuiderC

tussen:

GEMEENTE LELYSTAD

en

DE STAAT DER NEDERLANDEN

CONCEPT

INHOUDSOPGAVE

BIJLAGEN 3
DE ONDERGETEKENDEN: 4
NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING: 4
EN KOMEN HIERBIJ OVEREEN: 6
1. Definities, considerans en Bijlagen 6
2. Doelen, uitgangspunten en werkwijze 10
3. Ontwikkeling Plangebied 13
4. Taken Partijen 13
5. Uitvoeringsorganisatie en Stuurgroep 15
6. Financiering Samenwerking 19
7. Kostenverhaal gemeente 21
8. fasering en Planning 22
9. Publiekrechtelijke medewerking en uitsluiting aansprakelijkheid 22
10. Realisatie 23
11. Uitwerking afspraken en vervolgovereenkomsten 24
12. Communicatie & geheimhouding 25
13. Subsidies en overige financiële middelen 25
14. Onvoorziene omstandigheden 25
15. Totstandkoming en ontbinding 26
16. Exclusiviteit 26
17. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting 27
18. Slotbepaling 27
--ondertekening volgende pagina -- 27
ONDERTEKENING 28

CONCEPT

BIJLAGEN

Bijlage 1.	Intentieverklaring
Bijlage 2.	Hoofdfasering
Bijlage 3.	Hoofd(infra)structuur
Bijlage 4.	Plangebied
Bijlage 5.	Productenlijst
Bijlage 6.	Organisatieadvies
Bijlage 7.	Besluiten tot wijziging SOK (later toe te voegen)
Bijlage 8.	Samenvatting berekening (later toe te voegen)
Bijlage 9.	Optimalisaties
Bijlage 10.	Vervallen
Bijlage 11.	Resultaatbestemming (later toe te voegen)
Bijlage 12.	Rekenvoorbeeld
Bijlage 13.	Planning Fase 1
Bijlage 14.	Planologisch proces

CONCEPT

DE ONDERGETEKENDEN:

I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE LELYSTAD**, zetelende te Lelystad te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [invullen] (de "***Gemeente***");

en

II. de publiekrechtelijke rechtspersoon **DE STAAT DER NEDERLANDEN**, zetelende te Den Haag, te dezen vertegenwoordigd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, namens deze, [**invullen**] (het "**Rijksvastgoedbedrijf**")

Gemeente en Rijksvastgoedbedrijf worden gezamenlijk aangeduid als "**Partijen**" en ieder individueel als "**Partij**".

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING[1]:

A. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ("VRO") heeft op het gebied van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening mede de Nationale Woon- en Bouwagenda vastgesteld (maart 2022). Het overkoepelende doel van deze agenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Concreet betekent dit de groei naar een bouwtempo van 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar landelijk;

B. In het traject Lelystad Next Level ("LNL") werken de Gemeente, de provincie Flevoland, en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ("BZK"), op basis van een Samenwerkingsovereenkomst LNL aan de ontwikkeling van Lelystad aan de hand van drie gebieden en zeven thema's;

C. In Lelystad is behoefte aan grootschalige woningbouw, als onderdeel van de woningbouwopgave in Flevoland zoals beschreven in de Flevobrief (d.d. 5 november 2020) van de Minister en Staatssecretaris van BZK aan de Tweede Kamer. Het regionale bod strekt ertoe om circa 100.000 woningen te bouwen in Flevoland, waarvan een substantieel deel in Lelystad;

D. Het Plangebied behoort tot de Oostflank van de Metropoolregio Amsterdam ("MRA") en daarmee tot het "NOVEX-gebied MRA" (Nationale Omgevingsvisie), (voorheen: Verstedelijkingsstrategie MRA) waarin Rijk en regio het brede kader voor ontwikkelingen in de MRA vastleggen, inclusief toevoeging van woningbouw in Lelystad Zuid/Warande (10.000 woningen);

E. De Staat is grotendeels eigenaar (80 %) van de gronden in het Plangebied. De resterende gronden zijn eigendom van de Gemeente (8%) en Staatsbosbeheer (12 %). Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is namens de Staat belast met het privaatrechtelijk beheer van deze gronden, waaronder de verkoop van gronden aan derden. De minister voor VRO heeft via de directie Woningbouw van het ministerie van BZK opdracht gegeven aan het RVB om de mogelijkheden voor substantiële toevoeging van woningen in Lelystad te verkennen. Staatsbosbeheer is zelfstandig verantwoordelijk voor (het privaatrechtelijk beheer van) haar gronden en geen Partij bij deze Overeenkomst. De namens de Staat gemaakte afspraken hebben aldus geen betrekking op de gronden van Staatsbosbeheer;

---

[1] ***N.B.*** *In deze considerans wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de dikgedrukte termen met een begin-hoofdletter de betekenis toegekend die in* ***Error! Reference source not found.*** *bij deze SOK vermeld staat.*

CONCEPT

F. De Gemeente, de provincie Flevoland, de MRA en het Rijk hebben in het BO Woningbouwversnelling Lelystad de afspraak gemaakt zich ervoor in te zullen zetten om de woningbouw in de gemeente Lelystad te versnellen, oplopend naar een productie van 1.000 woningen per jaar.. Het Plangebied zal hierin een substantieel aandeel hebben.;

G. In de zomer van 2021 heeft met betrokkenheid van de Gemeente, het ministerie van BZK, het Rijksvastgoedbedrijf, de provincie Flevoland en Staatsbosbeheer een Versnellingskamer plaatsgevonden, waarin is gesproken over mogelijkheden en synergie voor de gewenste versnelling van woningbouw in Warande/Lelystad Zuid in combinatie met andere doelen zoals de ontwikkeling van natuur, bereikbaarheid en (hernieuwbare) energie;

H. Voorts is ter uitwerking van het onder H. bepaalde door diverse partijen gestreefd naar een verbeterde bereikbaarheid van Lelystad, hetgeen randvoorwaardelijk is voor grootschalige toevoeging van woningen. Hier wordt onder meer aan gewerkt door middel van de verbreding van de A6, de aanleg van de rondweg Lelystad Zuid en verder onderzoek naar de multimodale bereikbaarheid van Lelystad Zuid (waarbinnen de haalbaarheid van Station Lelystad Zuid wordt onderzocht);

I. Over het in G en H bepaalde zijn inmiddels (nader uit te werken) afspraken vastgelegd in een Bestuursovereenkomst van 18 januari 2024 (BOK) tussen de Gemeente Lelystad, de Provincie Flevoland, Staatsbosbeheer, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, het Ministerie van Justitie en Veiligheid en het Rijksvastgoedbedrijf.

J. De Gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf (doch ook Staatsbosbeheer) wensen de profilering van Lelystad als hoofdstad van Nieuwe natuur te versterken, en mede gelet op de ligging van het Plangebied aan het Hollandse Hout en het Nationale Park NieuwLand zien Partijen kansen om natuurontwikkeling in beide gebieden te verbinden als onderdeel van de realisering van woningbouw;

K. De Gemeente heeft de volgende ambitie geformuleerd: “Lelystad heeft de ambitie om 40.000 nieuwbouwwoningen en 35.000 arbeidsplaatsen te realiseren tot en met 2050 en versnelt haar woningbouwproductie voor de periode 2024–2030 naar 1.000 woningen per jaar. Voor de woningbouwproductie in de periode 2030-2050 starten we een verkenning. Lelystad kan verder versnellen als de daarvoor benodigde randvoorwaarden worden ingevuld.”

L. Partijen hebben op 26 april 2022 de intentieverklaring ‘Onderzoek samenwerking gebiedsontwikkeling Warande’ ondertekend (hierna de Intentieverklaring (**Bijlage 1**)), waarin zij hebben afgesproken de mogelijkheden voor (samenwerking bij) woningbouw in het Plangebied te verkennen en ambities en uitgangspunten voor de Gebiedsontwikkeling hebben vastgelegd. In de Intentieverklaring hebben Partijen tevens vastgelegd welke producten zij gedurende de verkenning zullen opstellen (waaronder een Masterplan, een voorstel voor een samenwerkingsovereenkomst en een voorstel voor een bestuursovereenkomst). Deze producten zijn inmiddels gereed.

M. Partijen hebben voorts de Mastervisie ZuiderC ontwikkeld, ter invulling van de afspraken uit de Intentieverklaring, welke nog vastgesteld dient te worden door de gemeenteraad van de Gemeente (bij gebreke waarvan deze SOK ontbonden kan worden).

N. Met inachtneming van het voorgaande willen Partijen samenwerken om te komen tot ontwikkeling

en realisatie van de Gebiedsontwikkeling.

O. Partijen wensen samen te werken door middel van een organisatiestructuur die op afstand staat van Partijen en waarbij Partijen hun eigen beleidsmatige publiekrechtelijke verantwoordelijkheden ten volle behouden. In eerste instantie zal sprake zijn van een (verbintenisrechtelijke) uitvoeringsorganisatie zonder rechtspersoonlijkheid met een verbinding naar Partijen door middel van een Stuurgroep. De wijze van samenwerking kan in de loop van de samenwerking wijziging ondergaan indien Partijen daartoe besluiten.

P. De Gebiedsontwikkeling vindt plaats in drie Fasen eventueel onder te verdelen in Deelfases.

Q. De investeringscommissie van het Rijksvastgoedbedrijf heeft een positief besluit genomen over de uitvoering van Fase 1. Voor de overige Fasen dient te zijner tijd nog een besluit genomen te worden door de investeringscommissie voordat met de betreffende Fase kan worden gestart.

R. De financiële kaders als bedoeld in de randnummers Q zijn randvoorwaardelijk en kaderstellend voor de uitvoering van deze Samenwerkingsovereenkomst.

S. Partijen hun afspraken over de samenwerking – mede ter uitwerking van de Intentieverklaring – vastleggen in deze Samenwerkingsovereenkomst.

EN KOMEN HIERBIJ OVEREEN:

1. DEFINITIES, CONSIDERANS EN BIJLAGEN

Definities

1.1 De onderstaande met hoofdletter in deze SOK opgenomen woorden (of vervoegingen daarvan) hebben de onderstaande betekenis:

Bedrijventerrein:	Het binnen het Plangebied te realiseren bedrijventerrein bedoeld voor met name kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid (MKB) die qua activiteiten niet samengaan met wonen (milieucategorie 2 tot en met 3.2) van circa vierentwintig (24) hectare.
Omgevingsplan:	Het nog op te stellen planologisch besluit dat de Realisatie van de Gebiedsontwikkeling in het Plangebied mogelijk maakt**.**
Betaalbare woning:	Een woning die voldoet aan de vigerende door het Ministerie van BZK gehanteerde betaalbaarheidsgrenzen (€ 390.000 voor koopwoningen in 2024.
BOK	De Bestuursovereenkomst (BOK) tussen de Gemeente Lelystad, de Provincie Flevoland, Staatsbosbeheer, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Ministerie van Justitie en Veiligheid, het Ministerie van Infrastructuur en

CONCEPT

	Waterstaat en het Rijksvastgoedbedrijf d.d. 18 januari 2024.
Bovenwijkse voorzieningen:	Voorzieningen die buiten het gebied waarop de Projectexploitatie van Partijen betrekking heeft worden aangelegd en waarvan de kosten volgens de zogenaamde PPT-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) ten laste komen van de Projectexploitatie.
Budget:	Een per (Deel)Fase door de Uitvoeringsorganisatie op te stellen overzicht van de, naar rato van hun grondinbreng in het Plangebied, door het Rijksvastgoedbedrijf en de Gemeente aan de Uitvoeringsorganisatie periodiek ter beschikking te stellen financiële middelen voor de uitvoering van het Operationeel plan door deze Uitvoeringsorganisatie (inclusief de kosten van de Uitvoeringsorganisatie).
Buurtschap:	Een binnen het Plangebied te realiseren afgebakend en stedenbouwkundig samenhangend gebied met woningen, Bijbehorende Voorzieningen, , Infrastructuur en – indien van toepassing – Hoofdinfrastructuur.
Bijbehorende voorzieningen:	De in de Buurtschappen te Realiseren commerciële en maatschappelijke Voorzieningen, tezamen passend bij een volwaardig stadsdeel zoals nader omschreven in de Mastervisie ZuiderC.
Deelfase	Een fase binnen de Hoofdfasering.
Deelovereenkomst:	De tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de Gemeente, (en eventueel met een Ontwikkelaar), per (Deel)Fase te sluiten overeenkomst waarin, in acht genomen deze SOK, voor de betreffende (Deel)Fase concrete afspraken zijn uitgewerkt omtrent deze (Deel)Fase van de Gebiedsontwikkeling.
Escalatieladder:	De processtappen die doorlopen moet worden om te komen tot een Ontbindingsovereenkomst en in de overige gevallen waarvoor dat in deze Overeenkomst is aangegeven.
Fase:	De drie hoofdfases zoals weergegeven in **Bijlage 2** (Bijlage Hoofdfasering).
Gebiedsontwikkeling:	de Fasegewijze Planontwikkeling voor én Realisatie van het Woningbouwprogramma, Bijbehorende Voorzieningen, het Bedrijventerrein, de Infrastructuur

CONCEPT

	en de Hoofdinfrastructuur in het Plangebied, zoals beschreven in de Mastervisie.
Grondrouting:	Een overzicht van de eigendommen van Partijen binnen het Plangebied met een beschrijving van de wijze waarop de gronden door Partijen over en weer financieel worden ingebracht in de Projectexploitatie en de wijze waarop Partijen de financiële resultaten van de verkopen van die eigendommen (verkoopresultaat -/- inbrengwaarde) voor de realisatie van het Woningbouwprogramma, Bijbehorende Voorzieningen en/of Bedrijventerrein, beschikbaar stellen ten behoeve van de Projectexploitatie.
Hoofd(infra)structuur:	De (bovengrondse en ondergrondse) hoofd(infra)structuur met een buurtschapoverstijgende functie die nodig is voor het functioneren van het Plangebied als geheel, zoals globaal weergeven in **Bijlage 3** (Bijlage Hoofd(infra)structuur) binnen het Plangebied.
Infrastructuur:	De infrastructuur, niet zijnde Hoofdinfrastructuur, in een Buurtschap die nodig is voor het functioneren van een Buurtschap waaronder onder meer te verstaan water, groen en overige bovengrondse en ondergrondse voorzieningen en eventueel delen van de Nieuwe natuur.
Nieuwe natuur:	De in het Plangebied aan te leggen natuur zoals globaal voorzien in de Mastervisie ZuiderC.
Ontbindingsovereenkomst:	Een overeenkomst waarin Partijen – na het doorlopen van de Escalatieladder - vastleggen dat zij de samenwerking voor het niet uitgevoerde deel ontbinden en waarin Partijen vastleggen op welke wijze zij tot een zodanig afronding van het Plangebied komen, dat dit Plangebied zoveel als redelijkerwijs mogelijk als zelfstandig stadsdeel kan functioneren.
Ontwikkelaar:	Een op basis van een door de Uitvoeringorganisatie doorlopen selectieprocedure geselecteerde partij of consortium van partijen die, op grond van een met de eigenaar gesloten koopovereenkomst en met de Gemeente en eventueel het Rijksvastgoedbedrijf gesloten Ontwikkelovereenkomst, binnen een Buurtschap zorgdraagt voor de Realisatie van het Woningbouwprogramma, Bijbehorende voorzieningen en/of Intrastructuur.

CONCEPT

Ontwikkelovereenkomst: De tussen de Gemeente en een Ontwikkelaar (en eventueel het Rijksvastgoedbedrijf) te sluiten overeenkomst waarin, in acht genomen deze SOK en de Deelovereenkomst voor de betreffende (Deel)Fase, concrete afspraken zijn uitgewerkt omtrent de Realisatie door de betreffende Ontwikkelaar.

Operationeel plan: Een per (Deel)Fase door de Uitvoeringorganisatie op te stellen plan waarin inzichtelijk wordt gemaakt welke activiteiten verbonden aan de Gebiedsontwikkeling in de betreffende (Deel)Fase gepland staan en welk Budget de Uitvoeringsorganisatie voor de betreffende (Deel)Fase nodig heeft om deze activiteiten te kunnen uitvoeren of te laten uitvoeren.

Plangebied: Het Plangebied zoals voorzien in **Bijlage 4** (Bijlage Plangebied).

Plankostenscan: De ministeriële regeling zoals bedoeld in de regeling zoals opgenomen in hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling.

Planontwikkeling: Door of in opdracht van de Uitvoeringsorganisatie (al dan niet door een Ontwikkelaar) uit te voeren onderzoeken en op te stellen documenten die nodig zijn om te komen tot het Omgevingsplan en de Realisatie waaronder in ieder geval te verstaan de onderzoeken, plannen en documenten zoals opgenomen in **Bijlage 5** (Productenlijst).

Projectdirectie: De door de Stuurgroep aangestelde persoon of personen die verantwoordelijk is/zijn voor de (operationele) inrichting en aansturing van de Uitvoeringsorganisatie.

Projectexploitatie: De door de Uitvoeringsorganisatie per (Deel)Fase te voeren administratie van inkomsten en uitgaven van en voor de Gebiedsontwikkeling in die (Deel)Fase teneinde te komen tot een verdeling van winst en verlies tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de Gemeente naar rato van hun grondinbreng in het Plangebied (te weten in de verhouding 90/10)_. De Projectexploitatie vormt een administratief instrument in het kader van deze overeenkomst en voldoet aldus niet noodzakelijkerwijs aan de daaraan door het BBV gestelde eisen.

Realisatie: De Fasegewijze bouw van het Woningbouwprogramma, Bijbehorende Voorzieningen en het Bedrijventerrein en de aanleg van de

CONCEPT

	Infrastructuur en Hoofdinfrastructuur in het Plangebied voor zover opgenomen in de Projectexploitatie.
SOK:	Deze overeenkomst.
Stuurgroep:	Een door Partijen in te richten organisatiestructuur met de taken als omschreven in deze Overeenkomst en die verbinding vormt tussen de Uitvoeringsorganisatie en Partijen.
Uitvoeringsorganisatie:	Een door Partijen gezamenlijk gefinancierde, met een gezamenlijk te bepalen personele bezetting (waaronder ingehuurde derden) ingerichte organisatiestructuur, die zoveel als mogelijk zelfstandig van Partijen opereert, die voor Partijen zorgdraagt voor de Gebiedsontwikkeling en de verrekening van kosten en opbrengsten tussen Partijen door middel van de Projectexploitatie met de taken zoals omschreven in deze Overeenkomst.
Woningbouwprogramma:	Het beoogde aantal van 12.000 tot 16.000 woningen zoals (programmatisch) nader omschreven in de Mastervisie ZuiderC.

Betekenis woorden en uitdrukkingen

1.2 Tenzij uit de context duidelijk anders blijkt, hebben de in deze SOK met een hoofdletter geschreven woorden en uitdrukkingen de betekenis die in de Definities als bedoeld in Artikel 1.1 is weergegeven.

Verhouding bij tegenstrijdigheden

1.3 De considerans ('NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING') en Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze SOK. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):

a. (de tekst van) de Artikelen.
b. (de tekst van) de considerans.
c. (de tekst van) de Bijlagen.

2. DOELEN, UITGANGSPUNTEN EN WERKWIJZE

2.1 Partijen beogen gezamenlijk de Gebiedsontwikkeling in het Plangebied tot stand te brengen zodanig dat in het Plangebied een volwaardig stadsdeel van Lelystad ontstaat, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de kwantitatieve en kwalitatieve groei van Lelystad alsmede de regionale en nationale woningbouwopgave. Partijen werken daarbij samen vanuit de gezamenlijke Uitvoeringsorganisatie op afstand van de lijnorganisaties.

2.2 Partijen hanteren bij het bereiken van het doel als verwoord in Artikel 2.1 de volgende uitgangspunten voor de Gebiedsontwikkeling:

a. Het stadsdeel bestaat uit compacte (woon)Buurtschappen gelegen in het groen;

CONCEPT

b. Het Plangebied wordt in Fasen ontwikkeld met per Fase een sluitende Projectexploitatie (inclusief verevening tussen (Deel)Fases, bijvoorbeeld voor de Hoofdinfrastructuur). Met een sluitende Projectexploitatie en een positief besluit van Partijen kan aangevangen worden met een volgende Fase;
c. In het Plangebied wordt de Nieuwe Natuur ontwikkeld en gerealiseerd;
d. De ambities en uitgangspunten die zijn vastgelegd in de Mastervisie ZuiderC vormen het uitgangspunt voor Planontwikkeling richting de Realisatie;
e. In het Plangebied wordt het Woningbouwprogramma gerealiseerd en circa 24 ha Bedrijventerrein.
f. Het uitgangspunt is dat minimaal twee derde (2/3) van het totale Woningbouwprogramma in het Plangebied zal bestaan uit Betaalbare woningen.
g. De actuele behoefte aan te ontwikkelen Woningbouwprogramma en Bedrijventerrein wordt periodiek in beeld gebracht en sluit zoveel mogelijk aan op die actuele (geprognosticeerde) behoefte.
h. Indien er in Fases volgend op Fase 1 een tekort ontstaat in de Projectexploitatie als direct gevolg van toepassing van het in Artikel 2.2 onder f beschreven uitgangspunt, en dit tekort is ook na implementatie van optimalisaties niet is opgelost, dan zal het Ministerie van BZK in samenhang met de uitgangspunten binnen het Plangebied een nog vast te stellen financiële bijdrage aan de Gebiedsontwikkeling leveren.
i. In de eerste Fase is de afspraak dat twee derde (2/3) van het Woningbouwprogramma wordt gerealiseerd als Betaalbare woningen, met dien verstande dat tevens de uitgangspunten zoals bepaald in de Woonvisie 2022-2027 van de Gemeente van toepassing zijn. Dit betekent dat in ieder geval 50% van het Woningbouwprogramma in de eerste Fase bestaat uit sociale huur, middenhuur (tot € 1.050 per maand, prijspeil 2021) en betaalbare koop (tot ca. €270.000, prijspeil 2021).
j. In het Plangebied worden maatschappelijke en commerciële voorzieningen gerealiseerd passend voor het betreffende stadsdeel.
k. De Gebiedsontwikkeling dient financieel uitvoerbaar zijn met in achtneming van de verevening tussen (Deel) Fasen zoals bedoeld in Artikel 6.11 en Artikel 6.13.
l. Het streven is dat minimaal twintig procent van de woningproductie van hout en andere biobased materialen is, zodat nieuwe woningen sneller en duurzamer worden gebouwd.
m. Er wordt ingezet op energieneutraal of energieleverend ontwikkelen en het streven is om klimaatbestendig te ontwikkelen, waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen (droogte, hitte, extreme regenbuien en mogelijke overstromingen) worden verkleind.
n. Bij uitwerking van de Gebiedsontwikkeling wordt aandacht besteed aan de beheersbaarheid voor de Gemeente van de daarmee voor rekening van de Gemeente komende beheerskosten. Deze kosten dienen binnen zich te bevinden binnen een voor de Gemeente redelijkerwijs acceptabele bandbreedte.

2.3 In deze SOK zijn de werkafspraken tussen Partijen vastgelegd teneinde te komen de Gebiedsontwikkeling conform de doelen en uitgangspunten als omschreven in Artikel 2.1 en Artikel 2.2.

2.4 De SOK is gericht op de Gebiedsontwikkeling voor het hele Plangebied als bedoeld in Artikel 2.1, doch de uitvoering vindt plaats door middel van een aanpak per Fase. Per Fase wordt een startbesluit genomen.

2.5 In de Artikelen (Artikelen 3.3 (beleidswijzigingen) , 4.5 (randvoorwaardelijke afspraken BOK), 6.11 (geen sluitende Projectexploitatie), 6.14 (geen krediet), 14.1. (Onvoorziene omstandigheden)) in deze SOK wordt de mogelijkheid geopend om – voor een in het betreffende Artikel nader

CONCEPT

omschreven impasse - een Ontbindingsovereenkomst aan te gaan. Dit betreft voor Partijen een uiterste middel, hetgeen wil zeggen dat dit middel eerst aan de orde komt dan nadat Partijen zich tot het uiterste hebben ingespannen om een oplossing te bereiken én Partijen de Escalatieladder hebben doorlopen en er desondanks geen passende oplossing is gevonden.

CONCEPT

3. ONTWIKKELING PLANGEBIED

3.1 De uitgangspunten als bedoeld in Artikel 2.2 binden de Uitvoeringsorganisatie en Partijen bij de samenwerking om te komen tot de Gebiedsontwikkeling in het Plangebied zulks onverminderd het bepaalde in Artikel 3.2, Artikel 9.3 en 9.5.

3.2 De uitgangspunten als bedoeld in Artikel 2.2. worden periodiek door de Uitvoeringsorganisatie geëvalueerd en het resultaat en eventuele voorstellen tot wijziging daarin worden voorgelegd aan de Stuurgroep. Wijzigingen in de uitgangspunten behoeven ten alle tijd goedkeuring van Partijen.

3.3 Indien een Partij eenzijdig in het kader van de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden een beleidswijziging doorvoert die gevolgen heeft voor en/of afwijkt van de uitgangspunten als bedoeld in Artikel 2.2 of negatieve gevolgen voor de Projectexploitatie, treden Partijen in overleg over aanpassing van de Projectexploitatie en indien nodig over aanpassing van de afspraken in deze SOK. Uitgangspunt voor het overleg is ten eerste dat Partijen het nadelig effect op de Projectexploitatie proberen op te lossen binnen het Plangebied. Indien dat niet mogelijk blijkt, is uitgangspunt voor het overleg dat het negatief effect op de Projectexploitatie voor rekening komt van de Partij die de wijziging doorvoert. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken kan elke Partij aangeven deze SOK voor het nog niet uitgevoerde deel te willen ontbinden. Partijen sluiten daarover een Ontbindingsovereenkomst. Het voorgaande laat onverlet de bevoegdheid van Partijen als bedoeld in Artikel 3.2 om in overleg te komen tot wijziging van de uitgangspunten als bedoeld in Artikel 2.2.

4. TAKEN PARTIJEN

4.1 Partijen hebben gezamenlijk – onverminderd het in deze SOK bepaalde – bij de uitvoering van deze SOK de navolgende taken en verantwoordelijkheden:

a. Partijen werken samen in één gezamenlijke Uitvoeringsorganisatie en handelen zoveel als redelijkerwijs mogelijk als één.

b. Partijen treden in hun hoedanigheid als SOK partner, zoveel mogelijk via de Uitvoeringsorganisatie, als één partij naar buiten.

c. Samenwerken om de doelen en uitgangspunten van deze SOK te realiseren.

d. Samenwerken om te komen tot een zodanige uitwerking van de BOK dat deze het bereiken van de Gebiedsontwikkeling conform de doelen en uitgangspunten van deze SOK mogelijk maakt.

e. Tijdige afstemming met de andere Partij over beleid dat van belang is voor de SOK, de Gebiedsontwikkeling en/of de Projectexploitatie.

4.2 Het Rijksvastgoedbedrijf heeft, in opdracht van het ministerie van BZK (directie Woningbouw) – onverminderd het in deze SOK bepaalde – bij de uitvoering van deze SOK de navolgende taken en verantwoordelijkheden:

a. Het beschikbaar houden en stellen van de gronden in zijn eigendom binnen het Plangebied voor de Gebiedsontwikkeling in het Plangebied zoals voorzien in deze SOK.

CONCEPT

b. Het beschikbaar stellen van personeel en financiële middelen ten behoeve van de uitvoering van deze SOK.

c. Het (laten) agenderen en borgen van de ambities en doelstellingen van de ontwikkeling van het Plangebied in plan- en besluitvorming op de relevante bestuurs- en beslistafels van het Rijk.

d. Het afleggen van interne verantwoording binnen het Rijk en het bevorderen van de krachtens deze SOK benodigde besluiten van bevoegde organen.

e. Het monitoren van voorgenomen beleidswijzigingen die gevolgen kunnen hebben voor de Gebiedsontwikkeling en waar nodig hierover afstemmen met de Uitvoeringsorganisatie.

4.3 De Gemeente heeft – onverminderd het in deze SOK bepaalde - bij de uitvoering van deze SOK de navolgende taken/verantwoordelijkheden:

a. Het beschikbaar houden en stellen van de gronden binnen in haar eigendom het Plangebied voor de Gebiedsontwikkeling in het Plangebied zoals voorzien in deze SOK.

b. De publiekrechtelijke besluitvorming die nodig is voor de uitvoering van de SOK (waaronder een of meerdere Omgevingsplan(nen).

c. Het beschikbaar stellen van mensen en financiële middelen ten behoeve van de uitvoering van deze SOK.

d. Het borgen van de ambities en doelstellingen van de ontwikkeling van het Plangebied in lokaal en regionaal beleid en het agenderen en borgen daarvan in plan- en besluitvorming op relevante bestuurstafels;

e. Het afleggen van interne verantwoording binnen het de Gemeente en het bevorderen van de krachtens deze SOK benodigde besluiten van bevoegde organen.

f. Het monitoren van voorgenomen beleidswijzigingen die gevolgen kunnen hebben voor de Gebiedsontwikkeling en waar nodig hierover afstemmen met de Uitvoeringsorganisatie.

Afstemming met afspraken BOK

4.4 Partijen zijn zich ervan bewust dat de navolgende – in de BOK vastgelegde doch nog uit te werken – zaken randvoorwaardelijk zijn voor de Gebiedsontwikkeling in het Plangebied:

a. Nieuwe natuur;

b. Goede auto bereikbaarheid (waaronder de verbreding A6 en de Rondweg Lelystad Zuid);

c. Goede OV bereikbaarheid (Station Lelystad Zuid);

CONCEPT

4.5 Indien de randvoorwaardelijke afspraken uit de BOK als bedoeld in Artikel 4.4 niet doorgaan, zodanig vertraagd zijn of zodanige wijzigingen ondergaan dat dit gevolgen heeft voor de uitgangspunten als bedoeld in Artikel 2.2 treden Partijen in overleg over aanpassing van de afspraken in deze SOK. Uitgangspunt daarbij is om de uitgangspunten zoveel als redelijkerwijs mogelijk te realiseren. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken kan elke Partij aangeven deze SOK voor het nog niet uitgevoerde deel te willen ontbinden. Partijen sluiten daarover een Ontbindingsovereenkomst waarin de ontbinding en de gevolgen van de ontbinding worden geregeld.

4.6 Omtrent de grondpositie van derden (Staatsbosbeheer) die nodig zijn voor de Gebiedsontwikkeling maken Partijen in de loop van de samenwerking nadere afspraken over de beschikbaarheid daarvan ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling.

5. UITVOERINGSORGANISATIE EN STUURGROEP

5.1 Partijen richten voor de Gebiedsontwikkeling van in ieder geval de eerste Fase van het Plangebied een Uitvoeringsorganisatie in conform het in dit Artikel 5 bepaalde.

5.2 Voor de Gebiedsontwikkeling van opvolgende (Deel)Fasen van het Plangebied bezien Partijen of de vorm van samenwerking als bedoeld in Artikel 5.1 passend is en maken Partijen eventueel afwijkende afspraken indien een andere samenwerkingsvorm gewenst is. Eventueel zal deze gewijzigde samenwerkingsvorm – in ieder geval indien sprake is van een zelfstandige juridische entiteit – als partij toetreden tot deze SOK.

5.3 Partijen richten voor het toezicht op het functioneren van de Uitvoeringorganisatie en ten behoeve van de afstemming tussen de Uitvoeringorganisatie en Partijen een Stuurgroep in conform het in dit Artikel 5 bepaalde.

5.4 Bij de inrichting van de organisatiestructuur en de uitvoering door die organisatiestructuur streven Partijen gezamenlijk naar fiscale optimalisatie.

Uitvoeringsorganisatie

5.5 Partijen richten binnen drie maanden na ondertekening van deze SOK de Uitvoeringorganisatie in. Partijen stellen daartoe ieder, onder eigen verantwoordelijkheid en risico, personeel beschikbaar ten behoeve van de Uitvoeringsorganisatie.

Samenstelling uitvoeringsorganisatie

5.6 De personele bezetting (aangeduid in functies) van de Uitvoeringsorganisatie wordt binnen 3 maanden na de totstandkoming van deze SOK door de Stuurgroep vastgesteld. Een eerste globale opzet is reeds als onderdeel van **Bijlage (6)** (bijlage organisatieadvies) bijgevoegd

Taak uitvoeringsorganisatie

5.7 De Uitvoeringsorganisatie heeft onder meer de navolgende taken:

a. Het zorgdragen voor Planontwikkeling.

b. Het uitwerken van de Deelovereenkomsten als bedoeld in Artikel 11.2.

CONCEPT

c. Het ten behoeve van Partijen gezamenlijk zorg te dragen voor het selecteren van marktpartijen voor de Realisatie en het benodigde proces om te komen tot gronduitgifte door Partijen.

d. Het ten behoeve van Partijen gezamenlijk zorgen voor de aanbesteding van de aanbestedingsplichtige werken en diensten die nodig zijn voor de Gebiedsontwikkeling op naam van Partijen of een van Partijen.

e. Het tot stand (laten) brengen van de Realisatie.

f. Het ten behoeve van Partijen gezamenlijk uitoefenen van toezicht op de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling.

g. Het ten behoeve van Partijen gezamenlijk zorgdragen voor coördinatie tijdens de voorbereiding en de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling tussen de diverse actoren, en

h. Alle overige werkzaamheden ten behoeve van Partijen gezamenlijk die nodig zijn om de Gebiedsontwikkeling conform de doelstelling en uitgangspunten als omschreven in dit Artikel 2 tot stand te brengen, waaronder onder meer (doch niet uitsluitend) begrepen:

- Uitwerken van de Escalatieladder.
- Het opstellen van een of meerdere Deelfaseringen.
- Het opstellen van Projectexploitaties waarbij zoveel mogelijk wordt gestreefd naar fiscale optimalisatie (lees: uitgaande van integer en rechtmatig bestuur wordt te vermijden belastingdruk op de Gebiedsontwikkeling voorkomen).
- Het bewaken en bevorderen van de in de Projectexploitatie voorziene werkzaamheden en werken binnen het Plangebied en de overige daarmee samenhangende werkzaamheden en werken zoals de aanleg van de voorzieningen als voorzien in Artikel 4.4.
- Het bewaken en bevorderen van de samenhang van de Projectexploitatie die ziet op de gehele Gebiedsontwikkeling en Projectexploitaties per Fase.
- Het doen van voorstellen tot optimalisaties (in termen van tijd/planning, financiën en kwaliteit).
- Het opstellen van (deel of uitvoerings-) Planningen.
- Gebiedspromotie, placemaking en communicatie (inclusief omgevingsmanagement.

Operationeel plan Uitvoeringsorganisatie

5.8 De Uitvoeringsorganisatie stelt binnen 6 maanden na ondertekening van de SOK voor Fase I een Operationeel Plan op.

CONCEPT

5.9 Het Operationeel Plan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Stuurgroep. Het Operationeel Plan wordt jaarlijks geactualiseerd. Een actualisatie wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Stuurgroep. De Uitvoeringsorganisatie voert na goedkeuringen voornoemd, het Operationeel Plan uit.

5.10 De kosten uit het Operationeel Plan worden opgenomen in de Projectexploitatie.

Volmacht Uitvoeringsorganisatie

5.11 Partijen verschaffen na oprichting van de Uitvoeringsorganisatie aan nader aan te wijzen personen binnen de Uitvoeringorganisatie, een volmacht om binnen de kaders van het goedgekeurde Operationeel Plan en het Budget van de Uitvoeringsorganisatie als bedoeld in Artikel 6.3., de benodigde privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten. Partijen maken deze volmacht op een nog nader te bepalen wijze kenbaar voor derden. Uitgangspunt daarbij is dat de Uitvoeringsorganisatie een vier ogen principe hanteert.

5.12 Als dat nodig is voor bijvoorbeeld het sluiten van contracten en/of opdrachtverlening door de Uitvoeringsorganisatie, zal na overleg tussen Partijen, één van Partijen optreden als contractant of opdrachtgever een en ander ten laste van het Budget van de Uitvoeringsorganisatie als bedoeld in Artikel 6.3. Partijen streven bij het voorgaande naar een fiscaal optimale invulling**.**

Huisvesting Uitvoeringsorganisatie.

5.13 Partijen zullen binnen 6 maanden na het sluiten van deze SOK nadere afspraken over de huisvesting van de Uitvoeringsorganisatie. Uitgangspunt daarbij dat het personeel van de Uitvoeringsorganisatie zal worden gehuisvest op een zodanig wijze dat het personeel fysiek is afgescheiden van de reguliere huisvesting (stadhuis of ministerie) van het personeel van Partijen.

Stuurgroep

5.14 Partijen richten bij ondertekening van deze SOK een Stuurgroep in.

5.15 De Stuurgroep stelt zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze SOK als onderdeel van de Uitvoeringsorganisatie een onafhankelijke (niet bij één van Partijen werkzame) Projectdirectie aan, die verantwoordelijk wordt voor de (operationele) inrichting en aansturing van de Uitvoeringsorganisatie.

5.16 In de Stuurgroep hebben zitting:

a. De portefeuillehouder (wethouder) binnen het College en de directeur fysiek namens de Gemeente.

b. De programmadirecteur namens het Rijksvastgoedbedrijf en [invullen].

c. De Projectdirectie (als adviseur).

Indien er een functiewijziging in de functies voornoemd plaatsvindt, wijst de betreffende Partij een vervangende functionaris met een gelijkwaardig mandaat aan om zitting te nemen in de Stuurgroep.

5.17 De Stuurgroep vergadert onder wisselend voorzitterschap en beslist op basis van unanimiteit. De Projectdirectie heeft *geen* stem in de Stuurgroep. Beide Partijen hebben ieder één stem.

CONCEPT

5.18 De Stuurgroep werkt zo spoedig mogelijk na de eerste vergadering een governancestructuur uit en legt deze aan Partijen voor ter vaststelling. Deze structuur bevat, voor zover nodig in aanvulling op het bepaalde in deze SOK, ondermeer de bevoegdheden van de Projectdirectie (en taakafbakening ten opzichte van de Stuurgroep) en een escalatieroute voor het geval in de Stuurgroep geen besluitvorming plaatsvindt als gevolg van een verschil van inzicht. Indien ook na het doorlopen van de escalatieroute sprake is van een verschil van inzicht is er een geschil waarop het bepaalde in Artikel 17.3 van toepassing is.

Taak Stuurgroep

5.19 De Stuurgroep ziet toe op het bereiken van de doelen van deze SOK, het tempo en het doorvoeren van de voor het behalen van die doelen benodigde besluiten in de 'eigen organisaties' en een structurele verbinding tussen Partijen onderling en tussen Partijen en de Uitvoeringsorganisatie. De Stuurgroep vervult daarnaast de taken zoals omschreven in deze SOK en ziet toe op de voortgang en inhoud van de Gebiedsontwikkeling binnen de Uitgangspunten als bedoeld in Artikel 2.2. In dat kader worden in ieder geval alle producten als bedoeld op de Productenlijst (**Bijlage 5**) ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling ter goedkeuring voorgelegd aan de Stuurgroep. De Stuurgroep kan besluiten dat ook andere producten aan de Stuurgroep ter goedkeuring voorgelegd moeten worden.

5.20 De leden van de Stuurgroep, tenzij daartoe volmacht of mandaat is verleend of een delegatiebesluit is genomen, zijn niet bevoegd namens Partijen besluiten te nemen met civielrechtelijk of bestuursrechtelijk rechtsgevolg (waaronder besluiten die wijziging brengen in de afspraken zoals die zijn vastgelegd in deze SOK). De leden van de Stuurgroep zijn slechts bevoegd besluiten te nemen binnen het kader van deze SOK welke besluiten bindend zijn voor de Uitvoeringsorganisatie.

5.21 De leden van de Stuurgroep dragen er zelf zorg voor dat indien interne besluitvorming nodig is van een Partij of Partijen als bedoeld in Artikel 5.20, het besluit ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Partij of Partijen. Partijen dragen er zorg voor dat dat deze interne besluitvorming zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk plaatsvindt doch uiterlijk binnen drie maanden nadat het besluit ter goedkeuring is voorgelegd.

5.22 Per voor te leggen besluit informeert de Projectdirectie de Stuurgroep omtrent gevolgen van het besluit voor de afspraken in de SOK en voorziet het de Stuurgroep van een advies omtrent de benodigde goedkeuring door een Partij of Partijen indien sprake is van een afwijking van de SOK.

CONCEPT

Binding Partijen aan besluiten Uitvoeringsorganisatie en/of Stuurgroep

5.23 Besluiten van de Uitvoeringsorganisatie en/of de Stuurgroep, behoudens besluiten die binnen het kader van de volmacht als bedoeld in Artikel 5.10 of volmacht, mandaat of delegatie als bedoeld in Artikel 5.20 zijn genomen, , binden een Partij bij de uitvoering van de SOK niet, tenzij het bevoegde orgaan van de betreffende Partij het besluit schriftelijk heeft goedgekeurd.

Vastleggen afwijkende afspraken

5.24 Indien een goedkeuringsbesluit door Partijen wijziging brengt in de afspraken uit deze SOK (waaronder nadrukkelijk ook de Bijlagen) wordt dit besluit door de Uitvoeringsorganisatie schriftelijk vastgelegd in **Bijlage 7** (Besluiten tot wijziging SOK).

6. FINANCIERING SAMENWERKING

6.1 Partijen hebben een Haalbaarheidsonderzoek (**Bijlage 8** Haalbaarheidsonderzoek**)** laten uitvoeren ten aanzien van de Gebiedsontwikkeling. Partijen spannen zich er gedurende de looptijd van deze SOK voor in om het daarin voorzien resultaat te optimaliseren met in achtneming van het bepaalde in Artikel 6.11 en Artikel 6.13. In het Haalbaarheidsonderzoek en de Projectexploitatie voor Fase 1 als bedoeld in Artikel 6.9 is in de berekeningen rekening gehouden met niet compensabele BTW over de investeringen van het Rijksvastgoedbedrijf. Het Rijksvastgoedbedrijf gaat er vanuit dat zijn in het kader van deze SOK handelt als ondernemer en streeft ter zake naar fiscale optimalisatie van de Projectexploitatie en treedt daarover in overleg met de belastingdienst. Dit laat onverlet het bepaalde in Artikel 5.7 onder h bepaalde omtrent fiscale optimalisatie.

Historische-,voorloop kosten

6.2 Partijen hebben ten aanzien van de kosten die direct samenhangen met het tot stand komen van deze SOK afgesproken dat zij tot de datum van ondertekening van deze SOK de externe kosten 50/50 verdelen en interne uren voor eigen rekening nemen. Vanaf de datum van ondertekening van deze SOK worden de kosten die direct samenhangen met de tot stand komen en uitwerken van deze SOK, voor zover deze geen onderdeel vormen van en/of niet ten laste komen van het aanloopbudget (Artikel 6.4) of Budget (Artikel 6.3) dat is toegekend aan de Uitvoeringsorganisatie, verdeeld naar rato van de deelname van Partijen (90 Rijksvastgoedbedrijf/10 Gemeente).

Budget Uitvoeringsorganisatie

6.3 Partijen verstrekken ten behoeve van de uitvoering van het Operationeel plan naar rato van hun deelname 90 (Rijksvastgoedbedrijf)/10 (Gemeente) in de Projectexploitatie als bedoeld in Artikel 6.12 Budget aan de Uitvoeringsorganisatie voor de betreffende (Deel)Fase. Budgetverstrekking vindt plaats conform een door de Uitvoeringsorganisatie op te stellen en door de Stuurgroep goed te keuren betalingsschema.

6.4 Het door Partijen ter beschikking te stellen aanloopbudget vooruitlopend op het eerste Operationeel Plan bedraagt per Partij (bedrag opnemen) (Aanloopbudget Fase 1) en wordt bij ondertekening ter beschikking gesteld.

6.5 Het Budget wordt gestort op een door het Rijksvastgoedbedrijf aan te wijzen bankrekening en wordt beheerd door de daartoe door het Rijksvastgoedbedrijf aangewezen persoon of personen. In een Deelovereenkomst kan van het voorgaande worden afgeweken.

CONCEPT

6.6 Het Rijksvastgoedbedrijf is de Partij die het Budget ten behoeve van de Uitvoeringsorganisatie beheert. Dat houdt in dat deze Partij juridisch opdrachtgever is en de te maken kosten aan derden betaalt, een en ander ten laste van het Budget. Partijen kunnen ertoe besluiten, bijvoorbeeld om fiscale redenen, om specifieke opdrachten door de Gemeente te laten verlenen ten laste van het Budget. In een Deelovereenkomst kan van het voorgaande worden afgeweken.

Projectexploitatie

6.7 Ter uitvoering van de SOK stelt de Uitvoeringsorganisatie per (Deel)Fase een Projectexploitatie én een daarbij behorende analyse van kansen, risico's en beheersmaatregelen op die de goedkeuring behoeft van Partijen.

6.8 Bij het opstellen en uitvoeren van de betreffende Projectexploitatie hanteert de Uitvoeringsorganisatie het voorzichtigheidsprincipe hetgeen betekent dat opbrengsten behoudend worden geraamd en kosten realistisch worden geraamd. De Uitvoeringsorganisatie slaat bij het opstellen en uitvoeren van de Projectexploitatie (alsook de Gebiedsontwikkeling) acht op **Bijlage 9,** waarin mogelijke remedies zijn opgenomen voor het opvangen van eventuele tegenvallers.

6.9 De eerste opzet voor de Projectexploitatie voor Fase 1 is bijgevoegd als Bijlage Projectexploitatie Fase 1 (**Bijlage 10).**

6.10 De Projectexploitatie wordt per (Deel)Fase vastgesteld en minimaal jaarlijks voor 1 januari geactualiseerd. Een actualisatie behoeft te allen tijde goedkeuring van de Stuurgroep.

6.11 Partijen gaan per Fase uit van een sluitende Projectexploitatie. Indien sprake is van een (voorcalculatorisch) tekort treden Partijen in overleg over een oplossing. Uitgangspunt voor het overleg is dat Partijen zich inspannen om het tekort te dichten door het opnemen van (geraamde) positieve resultaten uit een of meer vorige (Deel)Fase(n) of een of meer opvolgende (Deel)Fase(n). Indien dat niet leidt tot een sluitende Projectexploitatie, dan bezien Partijen of aanpassing van de Uitgangspunten als bedoeld in Artikel 2.2 mogelijk is en kan leiden tot een sluitende Projectexploitatie en/of het mogelijk is voor Partijen om een financiële bijdrage te leveren in het tekort. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken kan elke Partij aangeven deze SOK voor het nog niet uitgevoerde deel te willen ontbinden. Partijen sluiten daarover een Ontbindingsovereenkomst.

Inbreng gronden en delen kosten en opbrengsten.

6.12 Partijen hebben eigendom in het Plangebied in een verhouding (Rijksvastgoedbedrijf/Gemeente) 90/10. De eigendom van Partijen in het Plangebied wordt in de Projectexploitatie opgenomen tegen een voor iedere Partij gelijke complexwaarde (€ 30 per m2 prijspeil 2024) en de kosten en opbrengsten in de Projectexploitatie worden gedeeld in de voormelde verhouding.

Tussentijdse en/of eindafrekening resultaat Projectexploitatie tussen Partijen

6.13 Partijen reserveren, om te kunnen voldoen aan het bepaalde in Artikel 6.11 tussentijdse positieve resultaten van verkopen en positieve resultaten van afgeronde (deel)Projectexploitaties in het Plangebied ten behoeve van de Projectexploitatie. De Uitvoeringsorganisatie zal het voorgaande uitwerken in een nadere regeling en deze regeling voorleggen ter goedkeuring aan de Stuurgroep. Na goedkeuring van de Stuurgroep wordt de regeling als **Bijlage 11** (Resultaatbestemming) aan deze SOK gehecht.

CONCEPT

(Nog te nemen) Besluiten over te voteren Budget

6.14 Partijen hebben budget beschikbaar gesteld voor de uitvoering van Fase I. Indien door een besluit van een Partij of Partijen voor één of meer opvolgende Fasen geen krediet beschikbaar wordt stellen, kunnen Partijen deze overeenkomst voor het nog niet uitgevoegde deel ontbinden en sluiten zij een Ontbindingsovereenkomst.

7. KOSTENVERHAAL GEMEENTE

Verplicht kostenverhaal

7.1 De Gemeente is op grond van de Omgevingswet gehouden tot kostenverhaal. Per (Deel)Fase stelt de Gemeente in afstemming met de Uitvoeringsorganisatie een lijst verhaalbare kosten op (waaronder door de Gemeente te maken Plan- en apparaatskosten, aanlegkosten voor Hoofd(infra)structuur en Bovenwijks voorzieningen ed.). De lijst van verhaalbare kosten omvat louter de kosten die conform de Omgevingswet voor (verplicht) verhaal in aanmerking komen (zowel qua kostensoort als omvang). Deze kosten komen ten laste van de Projectexploitatie.

7.2 Na goedkeuring van de Stuurgroep wordt de lijst verhaalbare kosten voor opvolgende (Deel)Fasen in de Projectexploitatie voor de betreffende (Deel)Fase verwerkt.

Betaling gemeentelijke kosten door Uitvoeringsorganisatie

7.3 De Uitvoeringsorganisatie (althans de perso(o)n(en) binnen die Uitvoeringsorganisatie die daartoe gemachtigd is/zijn) draagt zorg voor betaling van kosten zoals opgenomen in de goedgekeurde Lijst verhaalbare kosten voor de betreffende (Deel) Fase aan de Gemeente conform een per (Deel)Fase vast te stellen betalingsschema.

Plan- en apparaatskosten

7.4 Onderdeel van de Lijst verhaalbare kosten zijn de gemeentelijke Plan- en apparaatskosten. De Gemeentelijke Plan- en apparaatskosten komen ten laste van de Projectexploitatie en worden berekend op basis van de voor de betreffende (Deel)Fase alsdan geldende Plankostenscan. Bij het bepalen van de verhaalbare kosten houdt de Gemeente rekening met het aandeel van de werkzaamheden dat wordt uitgevoerd door de Uitvoeringsorganisatie met in achtneming van de in de Plankostenscan opgenomen maxima.

Boven proportionele kosten gemeentelijke personele inzet Uitvoeringsorganisatie

7.5 Indien en voor zover de kosten van de inzet van medewerkers van een Partij die beschikbaar zijn gesteld ten behoeve van de Uitvoeringsorganisatie niet in verhouding is tot het deelnamepercentage van die Partij in de Projectexploitatie, vindt er jaarlijks op basis van nacalculatie verrekening plaats tussen Partijen conform het fictieve rekenvoorbeeld zoals bijgevoegd in **Bijlage 12.**

Kostenverhaal op derden

7.6 Uitgangspunt van Partijen is dat alle door de Gemeente te verhalen kosten als bedoeld in deze SOK ten laste worden gebracht van de Projectexploitatie. Dit laat onverlet de mogelijkheid om in onderling overleg (op voorstel van de Uitvoeringsorganisatie, een Partij, Partijen na goedkeuring door de

CONCEPT

Stuurgroep of op voorstel van de Stuurgroep) een deel van de in de Projectexploitatie opgenomen maar nog niet gerealiseerde kosten ten laste te brengen van een Ontwikkelaar of andere derden en/of met een Ontwikkelaar of andere derden afspraken te maken over eventuele meerkosten. Indien Partijen hiertoe besluiten zal dit uitgewerkt worden in een met een Ontwikkelaar te sluiten Ontwikkelovereenkomst als bedoeld in Artikel 10.1.

7.7 Indien er binnen het Plangebied een Partij overgaat tot zelfrealisatie, dan verbindt de Gemeente zich er toe om te komen tot volledig kostenverhaal op die Partij conform minimaal het bepaalde in de Omgevingswet omtrent verplicht kostenverhaal. Eventuele opbrengsten (lees: dat deel van de verhaalde kosten die zijn gemaakt door de Uitvoeringsorganisatie en niet door de Gemeente) worden ingebracht in de Projectexploitatie.

8. FASERING EN PLANNING

8.1 Partijen streven naar en spannen zich in voor een voortvarende start van de Gebiedsontwikkeling en een spoedige start (start van het bouwrijp maken) van de eerste Fase.

8.2 Partijen nemen bij de uitvoering van – hun verplichtingen op grond van – deze SOK de Fasering **Bijlage 2** in acht. Deze Fasering wordt door de Uitvoeringsorganisatie periodiek geactualiseerd en vormt na goedkeuring door de Stuurgroep onderdeel van de SOK.

8.3 Partijen nemen bij de uitvoering van – hun verplichtingen op grond van – deze SOK de Planning Fase 1 **Bijlage 13** in acht. De in de Planning opgenomen data en/of termijnen vormen streefdata-/termijnen. Deze Planning wordt door de Uitvoeringsorganisatie periodiek geactualiseerd en vormt na goedkeuring door de Stuurgroep onderdeel van de SOK. Voor de overige (Deel)Fasen wordt door de Uitvoeringsorganisatie een Planning opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de Stuurgroep.

8.4 De Uitvoeringsorganisatie zal vertragingen ten opzichte van de Planning vroegtijdig signaleren en melden en zich – vervolgens – inspannen om nadelige effecten voor de Planning te vermijden, dan wel zoveel mogelijk te beperken.

8.5 Een voorstel tot bijstelling van de Fasering en/of de Planning kan door de Uitvoeringsorganisatie worden voorgesteld aan de Stuurgroep. De door de Uitvoeringsorganisatie vastgestelde Planning treedt niet eerder dan na goedkeuring door de Stuurgroep, in de plaats van de vorige versie.

9. PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING EN UITSLUITING AANSPRAKELIJKHEID

Publiekrechtelijke medewerking

9.1 Partijen zijn overeengekomen om voor de Gebiedsontwikkeling een planologisch proces te doorlopen zoals vastgelegd in **Bijlage 14** (Planologisch proces).

9.2 De Gemeente, en meer in het bijzonder het College van Burgemeester en Wethouders, zal zich inspannen, onverminderd het bepaalde in Artikel 9.3, om met inachtneming van de afspraken over het planologisch proces de benodigde (planologische en overige) besluiten voor te bereiden en/of te (doen) nemen door het bevoegd orgaan van de Gemeente.

(On-)mogelijkheden Gemeente, Staat en uitsluiting aansprakelijkheid

CONCEPT

9.3 Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente, en dan met name haar (bestuurs-)organen, gebonden is/zijn aan haar/hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet- en regelgeving etc. en dat zij voorts verplicht is/ zijn acht te slaan op de belangen van derden. Hetgeen in deze SOK is opgenomen doet niets af aan die verantwoordelijkheid en verplichting en kan er onder meer nooit toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet (meer) de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden alle betrokken belangen op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de Gemeente, althans haar organen, mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van hetgeen in deze SOK is bepaald.

9.4 Partijen zijn zich ervan bewust dat de Staat, en dan met name haar (bestuurs-)organen, gebonden is/zijn aan haar/hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet- en regelgeving etc. en dat zij voorts verplicht is/ zijn acht te slaan op de belangen van derden. Hetgeen in deze SOK is opgenomen doet niets af aan die verantwoordelijkheid en verplichting en kan er onder meer nooit toe leiden dat de bevoegde organen van de Staat niet (meer) de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden alle betrokken belangen op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de Staat, althans haar organen, mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van hetgeen in deze SOK is bepaald.

9.5 De Gemeente is niet aansprakelijk jegens het Rijksvastgoedbedrijf en vice versa als besluiten die zien op/samenhangen met de Ontwikkeling, zoals de (eventuele) besluiten tot vaststelling van de Planologische Besluiten:

a. niet, of niet binnen de (wettelijk) gestelde termijn worden genomen, of
b. – al dan niet gedeeltelijk – worden geschorst, of
c. – al dan niet gedeeltelijk – worden vernietigd, herroepen of ingetrokken.

Uitzondering

9.6 Het bepaalde in Artikel 9.3, Artikel 9.4 en Artikel 9.5 met betrekking tot uitsluiting van aansprakelijkheid is niet van toepassing als sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid van de zijde van de Gemeente of het Rijksvastgoedbedrijf.

10. REALISATIE

10.1 Per (Deel)Fase wordt door de Uitvoeringsorganisatie aan de Stuurgroep ter goedkeuring voorgelegd hoe de Realisatie van een (deel van een) Buurtschap zal plaatsvinden. Uitgangspunt daarbij is dat de Realisatie van het Woningbouwprogramma, het Bedrijventerrein en de bijbehorende Maatschappelijke- en Commerciële voorzieningen worden uitgevoerd door een of meer Ontwikkelaars (waaronder mede te verstaan de Gemeente of andere derden als het gaat om Maatschappelijke voorzieningen). Omtrent de Realisatie van de Infrastructuur wordt – in acht genomen de aanbestedingsregels – per Fase een keuze gemaakt tussen uitvoering door een (te selecteren) Ontwikkelaar of de Gemeente (ten laste van de Projectexploitatie).

10.2 Ten behoeve van de Realisatie van een of meer Buurtschap(pen) door een Ontwikkelaar als bedoeld in Artikel 10.1, doorloopt de Uitvoeringsorganisatie een openbare selectieprocedure. De Stuurgroep bepaalt, op basis van advies van de Uitvoeringsorganisatie, per (Deel)Fase de te doorlopen

CONCEPT

selectieprocedure voor samenwerking met marktpartijen/Ontwikkelaars. Het uitgangspunt is dat de selectie openbaar plaatsvindt en dat verkoop plaatsvindt binnen de voor de Staat geldende kaders.

10.3 De Realisatie van de Hoofdinfrastructuur buiten de Buurtschappen (zoals globaal aangegeven op **Bijlage 3**) wordt gerealiseerd door de Gemeente ten laste van de Projectexploitatie. De uitvoering van de aanbesteding en het toezicht op de uitvoering van de Hoofdinfrastructuur vindt plaats door de Uitvoeringsorganisatie.

11. UITWERKING AFSPRAKEN EN VERVOLGOVEREENKOMSTEN

11.1 Ter nadere uitwerking van de afspraken in de SOK werkt de Uitvoeringsorganisatie binnen één (1) jaar na ondertekening van de SOK de in deze SOK en daarbij behorende Bijlagen opgenomen afspraken, al dan niet voor een of meer (Deel)Fasen, in algemene zin uit indien deze afspraken naar het oordeel van de Uitvoeringsorganisatie en/of de Stuurgroep uitwerking behoeven voor het goed functioneren van de samenwerking tussen Partijen en dit niet afdoende kan worden vastgelegd in een Deelovereenkomst. Daarbij is onder meer doch niet uitsluitend te denken aan:

a. De samenwerkingsvorm voor een of meer van de opvolgende (Deel)Fase(n);
b. De fiscale optimalisatie van de afspraken die zijn vastgelegd in de SOK;
c. De inrichting van de financiële procedures voor de samenwerking;
d. De wijze waarop de markt wordt betrokken bij de samenwerking;
e. Grondrouting.
f. Governance.

11.2 Per (Deel)Fase stellen Partijen een Deelovereenkomst op, waarin onder meer de volgende onderwerpen worden uitgewerkt en vastgelegd:

a. De wijze van samenwerking in de betreffende (Deel)Fase;
b. De taakverdeling in de betreffende (Deel)Fase;
c. De ruimtelijke afbakening van de (Deel)Fase;
d. De stedenbouwkundige opzet voor de betreffende (Deel)Fase tenzij dit wordt overgelaten aan een Ontwikkelaar;
e. De beeldkwaliteit voor de betreffende (Deel)Fase;
f. Afspraken over publiekrechtelijk medewerking door de Gemeente in de betreffende (Deel)Fase;
g. Het Woningbouwprogramma en Bijbehorende voorzieningen voor de betreffende (Deel) Fase;
h. Afspraken die de realisatie en instandhouding voor de doelgroep waarvoor het Woningbouwprogramma is bestemd voor een nader over een te komen termijn en anti-speculatie etc. borgen;
i. Het in de betreffende (Deel) Fase te realiseren Openbaar gebied;
j. De aan het Openbaar gebied te stellen kwalitatieve eisen in de betreffende (Deel)Fase;
k. Afspraken over de aanbesteding van het Openbaar gebied in de betreffende (Deel)Fase;
l. Afspraken over overdracht en onderhoud van het Openbaar gebied in de betreffende (Deel)Fase en tijdelijk beheer;
m. De Planning voor de betreffende (Deel)Fase;
n. Afspraken over kostenverhaal (waaronder nadeelcompensatie) voor de betreffende (Deel)Fase voor zover de kosten niet reeds zijn gedekt door de afspraken in de SOK;
o. De van Ontwikkelaars te eisen zekerheid voor de Realisatie en nakoming van afspraken;
p. De wijze van selectie van Ontwikkelaars;

CONCEPT

q. De met Ontwikkelaars (in een Ontwikkelovereenkomst) te maken afspraken en/of aan Ontwikkelaars (bij koop) door te leggen en/of op te leggen verplichtingen.

Partijen streven ernaar om voor Fase 1 binnen 1 jaar na ondertekening van deze SOK te komen tot het sluiten van een Deelovereenkomst.

12. COMMUNICATIE & GEHEIMHOUDING

Interne communicatie

12.1 Partijen zijn transparant naar elkaar en zullen al hetgeen doen dat redelijkerwijs in hun mogelijkheden ligt om:

a. elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de SOK naar behoren te vervullen; en
b. elkaar van relevante informatie te voorzien,

een en ander opdat geen/zo min mogelijk verstoring optreedt en (wel) tijdige afstemming plaatsvindt.

Externe communicatie en gebiedspromotie

12.2 Externe communicatie over de Ontwikkeling en gebiedspromotie vinden plaats door de Uitvoeringsorganisatie behoudens communicatie die plaatsvindt binnen de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van Partijen.

Geheimhouding

12.3 Partijen zullen de in de Bijlagen **[invullen]** opgenomen informatie en de nadere informatie die partijen ontwikkelen in het kader van deze SOK en die marktgevoelige of bedrijfsgevoelige gegevens bevatten geheimhouden, tenzij zij op grond van de wet tot openbaarmaking gehouden zijn of gezamenlijk besluiten tot openbaarmaking. Als een Partij gehouden is tot openbaarmaking zal deze de andere Partij hiervan tevoren in kennis stellen.

13. SUBSIDIES EN OVERIGE FINANCIËLE MIDDELEN

De Uitvoeringsorganisatie spant zich in om waar mogelijk financiële bijdragen, al dan niet door tussenkomst van een Partij of Partijen, van derden voor de Ontwikkeling te verkrijgen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot subsidies. Partijen informeren elkaar over de hen bekende (subsidie-)regelingen die (mogelijk) relevant zijn voor de Ontwikkeling.

14. ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

14.1 Indien zich niet nader in deze SOK geregelde (voorziene) zwaarwegende omstandigheden voordoen, niet zijnde een tekortkoming in de nakoming, waardoor een startbesluit als bedoeld in Artikel 2.4 om de Gebiedsontwikkeling voor een volgende Fase te starten niet tot stand komt en van één van of van beide Partijen redelijkerwijs niet gevergd kan worden dat zij de Gebiedsontwikkeling voortzet(ten), sluiten Partijen voor het niet uitgevoerde deel van de Gebiedsontwikkeling, een Ontbindingsovereenkomst.

CONCEPT

15. TOTSTANDKOMING EN ONTBINDING

Totstandkoming

15.1 Deze SOK komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat (cumulatief):

a. Partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de gehele inhoud van deze SOK, en;
b. het College overeenkomstig art. 160 lid 1 onder d Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze SOK heeft genomen, en;
c. [invullen] heeft ingestemd met een besluit tot het aangaan van de SOK, en;
d. deze SOK namens beide Partijen door één of meer daartoe bevoegde personen is ondertekend.

15.2 Tot het moment dat is voldaan aan al de in Artikel 15.1 genoemde totstandkomingsvoorwaarden kunnen Partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze SOK is opgenomen en voorts ook niet aan de onderhandelingen die daarover zijn gevoerd.

Ontbinding

15.3 Partijen kunnen, onverminderd de uit de wet voortvloeiende mogelijkheden tot ontbinding of het tot stand komen van een Ontbindingsovereenkomst (Artikelen 3.3 (beleidswijzigingen) , 4.5 (randvoorwaardelijke afspraken BOK), 6.11 (geen sluitende Projectexploitatie), 6.14 (geen krediet), 14.1. (Onvoorziene omstandigheden)., deze SOK voor het geheel of de betreffende (Deel)Fase, beiden voor het nog niet uitgevoerde deel, te ontbinden indien:

a. De gemeenteraad van de Gemeente uiterlijk binnen 6 maanden na ondertekening van deze SOK de Mastervisie ZuiderC niet heeft vastgesteld.
b. Vaststaat dat het niet mogelijk is om een Planologisch besluit te nemen en/of na vernietiging te herstellen voor een opvolgende (Deel)Fase.

15.4 Als deze SOK op grond van het bepaalde in Artikel 15.3 wordt ontbonden, bestaat er voor Partijen over en weer geen enkele aanspraak op vergoeding van schade en/of kosten en ontstaan er voor Partijen geen verbintenissen tot ongedaanmaking van de reeds door hen ontvangen prestaties, zulks onverminderd een eventuele verrekening van voor de ontbinding gemaakte kosten en opbrengsten uit de Projectexploitatie en het bepaalde in Artikel 7.5.

15.5 Ontbinding, op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook dient te geschieden door middel van een schriftelijke verklaring aan de andere Partij, onder vermelding van de ontbindingsgrond, te verzenden per exploot of per aangetekende post verzonden brief.

15.6 De ontbindingsmogelijkheden die in deze SOK zijn opgenomen laten de wettelijke bevoegdheden van Partijen om deze SOK (gerechtelijk of buitengerechtelijk) te ontbinden geheel onverlet.

16. EXCLUSIVITEIT

16.1 Partijen verklaren deze SOK te hebben gelezen, de inhoud ervan volledig te begrijpen en deze SOK in volledige vrijheid te ondertekenen.

16.2 Deze SOK bevat al hetgeen Partijen hebben afgesproken in verband met de Gebiedsontwikkeling. Met de totstandkoming van deze SOK (Artikel 15.1) eindigen alle overeenkomsten, afspraken en toezeggingen die Partijen ten aanzien van de Ontwikkeling mochten hebben gesloten (waaronder

CONCEPT

in ieder geval, doch niet uitsluitend de Intentieverklaring), respectievelijk gemaakt, respectievelijk gedaan. Ter zake het geëindigd zijn van deze overeenkomsten, afspraken en toezeggingen zijn Partijen aan elkaar geen enkele vorm van vergoeding voor schade en/of kosten verschuldigd.

17. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENBESLECHTING

17.1 Op deze SOK is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

17.2 Een geschil bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.

17.3 Ten aanzien van alle geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze SOK zullen Partijen zich inspannen en beijveren het geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het geschil worden voorgelegd aan arbiters te benoemen door het Nederlands Arbitrage Instituut en worden behandeld conform de reglementen van dit Instituut.

18. SLOTBEPALING

18.1 Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze SOK zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en namens beide Partijen door daartoe bevoegde personen is ondertekend. Het bepaalde in de vorige zin van dit Artikel geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van art. 153 Rv en art. 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de vorige volzin; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.

18.2 Als één of meerdere bepalingen in deze SOK op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/blijken te zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overige in deze SOK bepaalde volledig van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen. Als Partijen binnen twee (2) maanden nadat met voornoemd overleg is aangevangen – om wat voor reden dan ook – niet tot overeenstemming zijn gekomen, staat het ieder der Partijen vrij om het overleg af te breken zonder daarmee schade- en/of kostenplichtig jegens de andere Partij.

--ONDERTEKENING VOLGENDE PAGINA --

CONCEPT

ONDERTEKENING

Aldus **OVEREENGEKOMEN** en in tweevoud ondertekend, op _____ 2023.

Gemeente Lelystad	**De Staat der Nederlanden**
Voor deze:	Voor deze:
[naam],	**[naam],**
[functie]	**[functie]**
Op:	**Op:**
Te:	**Te:**

CONCEPT