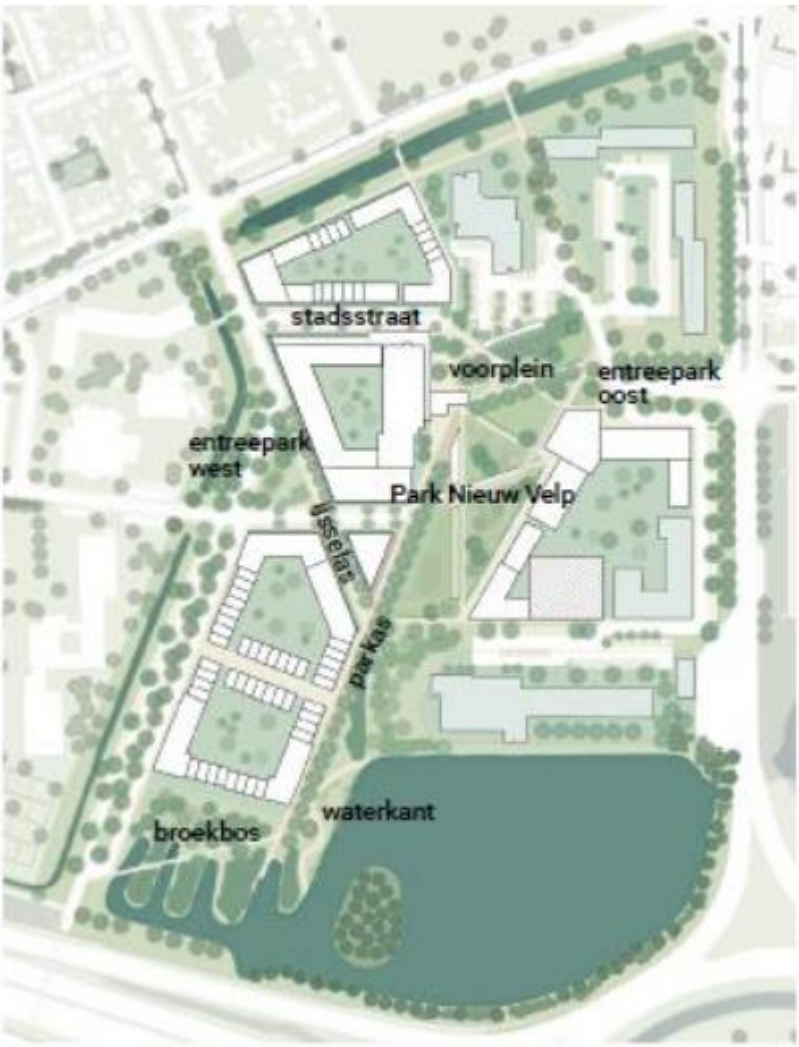
Anterieure Raam- en koopovereenkomst
IJssel District te Velp



d.d. 2023

Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen:

INHOUD

Artikel 1. Definities

Artikel 2. Onderwerp van deze overeenkomst

Artikel 3. Doel en algemene uitgangspunten

Artikel 4. Randvoorwaarden

Artikel 5. Inspanningsverplichting, publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

Artikel 6. Fasering en Mijlpalenplanning

Artikel 7. Woningbouwprogramma

Artikel 8. Parkeren

Artikel 9. Aanleg Openbare Ruimte

Artikel 10. Overdracht ondergrond Openbare Ruimte & Overige grondtransacties

Artikel 11. Overdracht gemeentelijke ontwikkelclaim

Artikel 12. Exploitatiebijdrage & Bankgarantie

Artikel 13 Planschade

Artikel 14 Zelfbewoningsverplichting

Artikel 15 Overleg en informatieverschaffing

Artikel 16 Overdracht rechten

Artikel 17 Ontbinding van rechtswege, onvoorziene omstandigheden

Artikel 18 Geschillenbeslechting

Artikel 19 Inwerkingtreding en duur van de overeenkomst

Artikel 20 Bijlagen

PARTIJEN

1 ***Lairessegroep B.V.,*** statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende J.J. Viottastraat 47, 1071 JP te Amsterdam (KvK 06057103), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Modalfa B.V. (KvK 33148085) gevestigd te Amsterdam en vertegenwoordigd door haar bestuurder, directeur, de heer M.Abram of de heer R.M. Abram, hierna te noemen: **'Lairesse'**

2 **Rudius Vastgoed B.V.** statutair gevestigd te Arnhem en kantoorhoudende, Meander 601, 6825 ME te Arnhem (KvK 61756261) te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders NEOK Vastgoed B.V. statutair gevestigd te Arnhem (kvk 64543242) en door Hifesi B.V. statutair gevestigd te Lathum (KvK 57196591, op hun beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door hun bestuurders, de heer K.H. Hensel respectievelijk de heer R.M. Twijnstra,, hierna te noemen**: 'Rudius'**

3 **Edward de Grootte B.V.** statutair gevestigd te Haarlem en kantoorhoudende Meander 601, 6825 ME te Arnhem (KvK 57813760), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Rudius Vastgoed B.V. statutair gevestigd te Arnhem en kantoorhoudende, Meander 601, 6825 ME te Arnhem (KvK 61756261) te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders NEOK Vastgoed B.V. en Hifesi B.V., op hun beurt rechtsgeldig gezamenlijk vertegenwoordigd door hun bestuurders de heer K.H. Hensel respectievelijk de heer R.M.Twijnstra, hierna te noemen **'E. de Grootte'**;

bovenstaande drie partijen gezamenlijk ook te noemen: '**marktpartijen'** en elke partij individueel ook te noemen '**marktpartij**'

4 '**de Gemeente Rheden**, kantoorhoudende te Velp, gemeente Rheden te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer drs. C.F. van Eert, als zodanig handelende volgens besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. 3 oktober 2023 en Mandaatbesluit Rheden 2020, hierna te noemen '**Gemeente'**;

alle vier de partijen gezamenlijk te noemen: '**partijen**'.

OVERWEGENDE DAT

Intentieovereenkomst

a. partijen op 18 augustus 2021 een intentieovereenkomst hebben gesloten om de haalbaarheid te onderzoeken van een integrale gebiedsontwikkeling voor IJssel District Velp (vml. ziekenhuislocatie te Velp) volgens de ruimtelijke uitgangspuntenkaart van het (op dat moment zijnde concept) Masterplan IJssel District waarbij de marktpartijen zullen optreden als risicodragend ontwikkelaar en de Gemeente de Openbare Ruimte realiseert;

Specifieke uitkeringen Rijk &Provincie

b. de in september 2021 door de Gemeente voor het project IJssel District ingediende aanvraag van (afgerond) € 2,7 miljoen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls (krachtens Besluit en Regeling Woningbouwimpuls 2020) op 15 december 2021 is gehonoreerd, hierna te noemen WBI-bijdrage;
c. de bouw van de eerste woningen binnen 3 kalenderjaren na toekenning WBI-bijdrage moet starten en de bouw van de laatste woningen binnen 10 kalenderjaren na toekenning WBI bijdrage moet starten;
d. zonder tijdige start van de woningen volgens de WBI-bijdrage, de Gemeente de ontvangen WBI-bijdrage (geheel of deels) moet terugbetalen en aldus de integrale gebiedsontwikkeling niet tot stand komt;
e. de provincie Gelderland op 31 augustus 2021 een aan de WBI-bijdrage gekoppelde voorwaardelijke subsidie heeft toegekend aan de Gemeente van € 786.000;

partijen recentelijk hebben kennisgenomen van de Startbouwimpuls welke regeling bedoeld is voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om in 2024 /2025 te starten, maar door veranderde economische omstandigheden, de business case niet meer kunnen rond rekenen.

Masterplan IJssel District

f. de Raad van de Gemeente op 22 februari 2022 het Masterplan heeft vastgesteld welk voor de komende 10 jaar en erna, dient als uitgangspunt voor de voorgenomen integrale herontwikkeling van het Plangebied tot, kort gezegd, een stedelijke woonbuurt in een groene omgeving;

Plankostenafspraak

g. partijen in het najaar 2022 een schriftelijke kostenafspraak hebben gemaakt voor een verdeling van de plankosten voor de periode om te komen tot een Ontwikkelplan voor het Project zijnde de benodigde inzet van ontwerpbureaus op het gebied van stedenbouw en landschap, kosten van diverse noodzakelijke onderzoeken (o.a. mobiliteit, stikstof e.d.), advisering en begeleiding voor het project IJssel District;
h. via deze kostenafspraak, delen partijen de plan- en onderzoekskosten volgens de overeengekomen verdeelsleutel, ook wanneer de integrale herontwikkeling niet tot uitvoering komt.

Ontwikkelplan

i. partijen de beoogde gebiedsontwikkeling in het Masterplan een stap verder hebben gebracht door gezamenlijk te komen tot een (Concept-) Ontwikkelplan;
j. dit (Concept-) Ontwikkelplan voldoet naar de mening van partijen aan de voorwaarden van de verleende WBI-bijdrage èn, op een paar aanpassingen na, grotendeels aan de uitgangspunten van het Masterplan IJssel District;
k. zo is stedelijk wonen in een gemixed programma met een groot aandeel betaalbare woningbouw hierin opgenomen met een centrale groene ruimte als Park As en is omwille van de haalbaarheid, flexibiliteit en kwaliteit hierin gekozen voor centrale parkeervoorzieningen (gebouwd en maaiveld parkeren) binnen de bouwvelden van de partijen;
l. de Raad van de gemeente zich unaniem geschaard heeft achter het (concept-)ontwikkelplan en op 27 juni 2023 het Ontwikkelplan heeft vastgesteld;
m. het Ontwikkelplan , zal als nieuw toetsingskader en als basis voor de verdere uitwerking van de integrale herontwikkeling gaan gelden;

Didam-arrest

n. uit het Ontwikkelplan volgt dat tussen partijen grondtransacties nodig zijn en een overdracht van ontwikkelrechten;
o. in het kader van het Didamarrest (ECLI:NL:HR:2021:1778) is door de Gemeente het voornemen tot aangaan door partijen van de in overweging n genoemde overeenkomsten, op 1 december 2022 gepubliceerd en er hebben zich geen andere gegadigden binnen de reactietermijn bij de Gemeente gemeld;

Start planologische procedure

p. de voorgestane integrale herontwikkeling volgens het Ontwikkelplan, in strijd is met de geldende regels/voorschriften volgens de huidige bestemmingsplannen ;
q. partijen tot de conclusie zijn gekomen dat binnen afzienbare tijd -mede met het oog op de startverplichting volgens de WBI-bijdrage- een procedure tot herziening van het bestemmingsplannen gestart moet worden;
r. Gemeente, een inspanningsverplichting op zich neemt om de voorgenomen gebiedsontwikkeling publiekrechtelijk mogelijk te maken;

Kostenverhaal

s. Gemeente op grond van artikel 6.12 Wro verplicht is een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het verhaal van de publieke kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden, anderszins is verzekerd;
t. deze overeenkomst legt anterieur het verhaal van kosten van de grondexploitatie vast, het kostenverhaal wordt daarmee anderszins verzekerd;

Bindende afspraken

u. het haalbaarheidsonderzoek heeft geleid tot de gezamenlijke conclusie van partijen dat de voorziene integrale herontwikkeling, binnen de door partijen geformuleerde kaders, mogelijk moet zijn, alsmede tot de gezamenlijke wens om daadwerkelijk tot doorontwikkeling en realisering over te gaan;
v. partijen nu, als vervolg op de hiervoor genoemde intentieovereenkomst, bindende afspraken wensen te maken over onder andere het ruimtelijke, programmatische, financiële en kwalitatieve kader evenals over het tijdig starten van de bouw van de woningen conform de voorwaarden van de WBI-Bijdrage;
w. partijen wensen namelijk meer zekerheid te verkrijgen mede met het oog op de door initiatiefnemers evenals de Gemeente te verrichten grote investeringen en vanwege het gegeven dat Gemeente (zoals hiervoor aangegeven) haar kostenverhaal verzekerd moet zien;
x. deze en andere afspraken worden neergelegd in deze onderhavige (anterieure) raamovereenkomst, ook te noemen: deze Overeenkomst;
ij. in deze Overeenkomst leggen partijen de hoofdprincipes en kernafspraken vast welke bij de verdere concretisering van de bouwvelden, uitgewerkt worden in afspraken tussen (individuele) marktpartij en Gemeente

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

Artikel 1 Definities

In deze Overeenkomst wordt begrepen onder de volgende begrippen en omschrijvingen:

AUV 2013:	Algemene uitgiftenvoorwaarden 2013 met uitzondering van Hoofdstuk I De Aanbieding), vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden d.d. 22 juli 2013
Bestemmingsplan:	het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, betrekking hebbende op het plangebied, als hierna gedefinieerd;
Betaalbare woningen:	betaalbare woningen zoals gedefinieerd in artikel 1 sub c* van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (wetten.nl - Regeling - Besluit Woningbouwimpuls 2020 - BWBR0043540 (overheid.nl)) en waarvan de programmering nader is geconcretiseerd in het Ontwikkelplan in hoofdstuk 5 Programma in aansluiting op de Doelgroepenverordening.
Bouw- en woonrijp maken:	het in definitieve vorm brengen van de Openbare Ruimte in het Plangebied waaronder onder meer wordt verstaan het aanleggen, uitbreiden, aanpassen, realiseren en naar de definitieve vorm afwerken van de Openbare Ruimte waaronder de aanleg van de Voorzieningen van openbaar nut, de aansluiting op bestaande (openbare) wegen en ondergrondse infrastructuur en alle andere werkzaamheden die naar verkeersopvatting tot het woonrijp dan wel gebruiksrijp maken van gronden behoren, dit alles met inachtneming van het bepaalde in het Schetsontwerp O.R., de overheidsregelgeving en het ter zake in de Overeenkomst bepaalde.
Bouwveld	de in Hoofdstuk 9 Uitwerking bouwvelden, van het Ontwikkelplan op tekening aangeduide deelgebieden voor de opstalontwikkeling (zie ook **Bijlage 6**).

Doelgroepenverordening	Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Rheden 2022, vastgesteld door de Raad van de gemeente op 5 juli 2022 of de rechtsopvolger daarvan.
Exploitatiebijdrage:	de bijdrage van marktpartijen ter vergoeding door Gemeente gemaakte, aan het Project toe te rekenen kosten (wettelijk verplicht kostenverhaal, artikel 6.12 Wro)
Integrale herontwikkeling:	de ontwikkeling van het Plangebied conform de stedenbouwkundige uitgangspunten, programmering en fasering volgens het (Concept-) Ontwikkelplan, ook aan te duiden als '*Project*';
Intentieovereenkomst	de tussen partijen gesloten Intentieovereenkomst inzake het Project d.d. 18 augustus 2021
Masterplan:	Masterplan IJssel District, januari 2022 (SVP architectuur en stedenbouw te Amersfoort);
Omgevingsvergunning:	de omgevingsvergunning in de zin van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo), benodigd voor realisatie van het Project;
Onherroepelijk :	rechtens onaantastbaar;
Ontwikkelexploitatie	Ontwikkelexploitatie op hoofdlijnen, prijspeil 1-1-2023, Stadkwadraat B.V., De Bilt. De ontwikkelexploitatie is de balans van kosten en opbrengsten die rekening houdend met inflatie en rente, overall financieel sluitend is. Aan de kostenkant bestaat deze uit de kosten voor planontwikkeling, onderzoeken en de toerekenbare herinrichtingskosten van de openbare ruimte inclusief voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU). Deze kosten worden gedekt (opbrengstenkant) uit de exploitatiebijdrage van de marktpartijen, de verkoop van de gemeentelijke ontwikkelclaim en de subsidies vanuit Rijk en provincie.
Ontwikkelplan:	IJssel District Ontwikkelplan Velp (SVP architectuur en stedenbouw te Amersfoort d.d. april 2023, versie 6), vastgesteld door de Raad van de gemeente op 27 juni 2023;
Openbare Ruimte:	het gedeelte van de binnen het Plangebied gelegen gronden, dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de APV, met inbegrip van alle daarbinnen aan te leggen/passen voorzieningen van openbaar nut;
Opstalontwikkeling:	de ontwikkeling, realisatie en verkoop van de Opstallen inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen (bebouwd en op maaiveld) binnen de bouwvelden van het Project;
Parkeernormen-nota	Nota parkeernormen Rheden 2015, vastgesteld door Raad d.d. 28 mei 2015
Plangebied	de onroerende zaken omsloten door Broekstraat, Waterstraat, President Kennedylaan en de vijver nabij het Velperbroekcircuit te Velp, zoals in Masterplan en in de WBI-bijdrage is aangeduid evenals in Hoofdstuk I Inleiding van het Ontwikkelplan waarvan de tekening bij deze Overeenkomst is gevoegd (= **Bijlage 1**);
Planologische maatregel	de planologische maatregel(en) die ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) of door opvolgende wetgeving krachtens Invoeringswet

Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen:

	Omgevingswet, vereist is/ zijn om het Project planologisch doorgang te laten vinden
Project:	het binnen het Plangebied tot stand te brengen van de Integrale herontwikkeling volgens het Ontwikkelplan: - door marktpartijen voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van circa 786 woningen met een mix aan grondgebonden, maar vooral gestapelde bebouwing in een differentiatie naar prijssegmenten met een groot aandeel betaalbaar (conform WBI-aanvraag) met bijbehorende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsers gebouwd en ongebouwd (maaiveld) binnen de bouwvelden van de partijen evenals maatschappelijke en commerciële voorzieningen passend bij stedelijk woonmilieu, ook te noemen de 'opstalontwikkeling'; - door de Gemeente realiseren van de Openbare Ruimte.
Provinciale bijdrage:	subsidie van Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland d.d. 31 augustus 2021 (met kenmerk 2021-008087)
Schetsontwerp O.R.:	de Openbare Ruimte welke ingericht zal worden volgens de uitgangspunten van het door BURO POELMANS REESINK Landschapsarchitectuur te Arnhem vervaardigde Schetsontwerp Inrichtingsplan d.d. 20-2-2023 (=**Bijlage 2)**
WBI bijdrage:	specifieke uitkering van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties d.d. 15 december 2021 (met kenmerk: 2021-0000649129)
Woonvisie	Woonvisie 2020-2026 Samen Wonen in Rheden, vastgesteld door Raad van Rheden d.d. 29-9-2020

Artikel 2 Onderwerp van de overeenkomst

Deze Overeenkomst heeft betrekking op:

1. de samenwerking van partijen om tot tijdige realisatie te komen van de integrale herontwikkeling van het Plangebied mits de haalbaarheid dit niet belemmert, conform de voorwaarden van de verleende WBI-bijdrage en daaraan gekoppelde provinciale subsidie zoals uitgewerkt in het Ontwikkelplan waarbij de marktpartijen hun eigendommen en de gemeentelijke ontwikkelclaim tot ontwikkeling brengen en de gemeente verantwoordelijk is voor de aanleg van de Openbare Ruimte waartoe marktpartijen de (onder)gronden voor symbolische waarde van 1 euro inbrengen;

2. de planologische, publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente m.b.t. de integrale herontwikkeling van het Plangebied.

3. het anderszins verzekeren van het kostenverhaal voor planontwikkelingskosten, onderzoeken en aanleg en herinrichting van de Openbare Ruimte.

Artikel 3 Doel van deze Overeenkomst en algemene verplichtingen

3.1 Doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van dusdanige afspraken tussen partijen, dat vanuit een duidelijke rolverdeling gekomen kan worden tot een voortvarende realisering van de Integrale herontwikkeling van het Project conform het Ontwikkelplan.
waarbij geldt dat het Ontwikkelplan bij discrepantie, prevaleert boven het Masterplan. Voor de kaders van het Masterplan die niet nader uitgewerkt zijn in het Ontwikkelplan, behoudt het Masterplan zijn werking als toetsingskader voor het Project.

Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen:

3.2 Partijen verbinden zich om alles te doen respectievelijk na te laten, wat de voortgang en/of doorgang van het Project kan bevorderen respectievelijk frustreren. Zij gaan bij de uitvoering van deze Overeenkomst met elkaar om naar de eisen van redelijkheid en billijkheid en nemen daarbij steeds elkaars gerechtvaardigde belangen in ogenschouw. Dit, alles evenwel met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 en 6 van deze Overeenkomst.

Artikel 4 Randvoorwaarden

Bij de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project, gelden de volgende randvoorwaarden:

a. Doelgroepenverordening;
b. Masterplan;
c. Mijlpalen-planning;
d. Ontwikkelexploitatie;
e. Ontwikkelplan;
f. Overdrachten volgens de Grondtransactietekening(en) met code 6730 d.d. 19-4-2023, 6731 d.d. 19-4-2023, 6732 d.d. 5-7-2023 , 6733 d.d. 5-7-2023 en 6749 d.d. 5-7-2023;
g. Parkeernormen-nota;
h. Raadsbesluit d.d. 28-6-2022 Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw;
i. Schetsontwerp O.R.;
j. de ter zake geldende overige wet en regelgeving;
k. WBI bijdrage en provinciale bijdrage;
l. Woonvisie

Artikel 5 Inspanningsverplichting, publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

5.1 Gemeente heeft de inspanningsverplichting om de (ontwerp) Planologische maatregel in procedure te brengen alsmede om te bevorderen dat deze op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt.
De gemeente zal zich verder naar beste vermogen inspannen om de overige formele procedures zoals de onttrekking van de openbaarheid van weg krachtens de Wegenwet voor de in het Plangebied begrepen gronden waar een opstalontwikkeling voorzien is, om het Project publiekrechtelijk haalbaar te maken, te doen doorlopen volgens de Mijlpalenplanning als bedoeld in artikel 6 lid 2 van deze overeenkomst.

5.2 De Planologische maatregel wordt niet in procedure gebracht voordat marktpartijen (ieder voor zich, volledig) hebben voldaan aan de in artikel 12 (Exploitatiebijdrage & Bankgarantie) opgenomen betalingsverplichtingen.

5.3 Indien marktpartijen (ieder voor zich) de in artikel 12.5 vereiste (bank)garanties niet of niet tijdig heeft doen stellen en evenmin de in artikel 12.6 alternatieve door Gemeente goedgekeurde zekerheidsstelling niet of niet tijdig verkregen is, dan is de gemeente gerechtigd om haar inspanningen te staken en aldus de Planologische maatregel niet ter besluitvorming voor te leggen aan de raad van de gemeente.

5.4 Het gestelde in deze Overeenkomst laat de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op gemeente rustende verplichtingen en verantwoordelijkheden en de in verband daarmee door gemeente uit te oefenen bevoegdheden onverlet. Het handelen van gemeente of het nalaten van handelen door gemeente krachtens publiekrecht kan niet worden uitgelegd als een tekortkoming van gemeente in de nakoming van deze Overeenkomst en zal nimmer leiden tot een verplichting van gemeente tot vergoeding van kosten en/of schade van marktpartijen, in welke vorm of in welke hoedanigheid dan ook.

Artikel 6 Fasering, Mijlpalenplanning

6.1. Het Project zal voor rekening en risico van Partijen binnen de randvoorwaarden gefaseerd en in onderlinge samenhang worden gerealiseerd, binnen de termijnen van de WBI bijdrage Partijen stellen vast dat dit uiterste inspanningsverplichtingen betreffen en geen directe

bouwplichten, waarbij voor Partijen de haalbaarheid te allen tijde van belang is en eveneens gewezen wordt op de volgende leden van dit artikel.

De fasering van het Ontwikkelplan is aangegeven op onderstaande Overzichtskaart fasering en opgenomen in en nader omschreven in het Ontwikkelplan:



Overzichtskaart fasering

6.2 a. 1.
Marktpartijen zullen zich aantoonbaar ten zeerste inspannen om met de bouw van de eerste woningen in Fase 1 van het Project te starten conform voorwaarden van de WBI bijdrage vóór 15 december 2024 en overigens de opstalontwikkeling in Fase 1 voortvarend ter hand nemen.
Alle inspanningen zijn erop gericht om binnen Fase 1 van het Project, als eerste te starten (zoals omschreven in sub e van dit artikel 6.2) met de transformatie van het voormalige ziekenhuisgebouw tot woningen en/of een deel van de nieuw te bouwen woningen in Fase 1.

2.
Mocht door omstandigheden, de haalbaarheid van het gehele Project of delen ervan in het geding zijn waardoor vertraging dreigt te ontstaan m.b.t. het (tijdig) starten van de realisatie van de eerste woningen in Fase 1, zodanig dat van marktpartijen in redelijkheid niet gevergd kan worden om binnen de Randvoorwaarden met de bouw te starten, dan zullen partijen tijdig in overleg treden en zal de Gemeente (zo nodig) aan het ministerie om een verlenging van de starttermijn volgens de WBI bijdrage vragen i.v.m. het veiligstellen van de WBI bijdrage. Dit kan echter alleen onder de voorwaarde dat marktpartijen aantoonbaar alles in het werk hebben gesteld tijdig te starten met de bouw van de woningen (door bijvoorbeeld tijdig indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning volgens de Mijlpalenplanning van sub d van dit artikel) en hierin niet nalatig zijn geweest.
Wanneer het tijdig kunnen starten wordt belemmerd door de afwikkeling van mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures m.b.t. het Project, dan gaat de Gemeente ervan uit dat een verlenging van de starttermijn volgens de voorwaarden van de WBI bijdrage, door ministerie van BZK bespreekbaar is, alles evenwel met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.3 van de Overeenkomst

b. Marktpartijen zullen zich ten zeerste en aantoonbaar inspannen en streven naar -zoveel mogelijk aansluitend aan de realisatie van de woningen in Fase 1- te starten met de bouw van de woningen in Fases 2 en 3 doch uiterlijk met de laatste woningen in Fase 3 starten (conform de vereisten van de WBI bijdrage) vóór 15 december 2031. De Gemeente zal vervolgens de Park As en de Openbare Ruimte van fase 1,2 en 3 aanleggen zoveel mogelijk aansluitend op de Opstalontwikkeling.

Het in sub a 2 van dit artikel bepaalde is van overeenkomstig toepassing op de startverplichtingen in Fase 2 en 3 van sub b van dit artikel.

c. De Gemeente is genegen om bij de indiening van de aanvragen door marktpartijen om omgevingsvergunning voor de realisatie van het Project, op verzoek van marktpartijen mee te denken over een tussentijdse fasering (middels tijdelijke parkeerplaatsen) van de realisatie van de benodigde parkeervoorzieningen (gebouwd en ongebouwd) mits deze de realisatie van het ontwikkelplan niet in de weg staan en mits de realisatie van de definitieve parkeeroplossing verzekerd wordt.'

d. Conform de WBI bijdrage is het moment startbouw zoals verwoord in dit artikel, het moment dat met de realisatie van de woningen wordt begonnen. Het gaat daarbij om het moment dat werkzaamheden aan de fundering van een woning of een complex van woningen aanvangen en niet het moment dat voorbereidende werkzaamheden plaatsvinden.
Als moment startbouw van de transformatie van het voormalige ziekenhuisgebouw tot woningen (bouwveld B), moet blijkens het op 23 februari 2023 besprokene tussen ministerie van BZK, RVO en Gemeente worden aangehouden, de start van de eerste onomkeerbare werkzaamheden zoals bijvoorbeeld onderdelen van de nieuwe constructie.

e. Partijen hanteren bij de uitvoering van de overeenkomst, de Mijlpalen-planning opgenomen in **Bijlage 3.**

f. Partijen verbinden zich over en weer hun uiterste best te zullen doen om deze Mijlpalen-planning te behalen. Indien omstandigheden dat bedreigen, dan treden partijen in overleg en maken afspraken over wie welke maatregelen neemt.

g. Indien naar de mening van de Gemeente, extra en kansrijke subsidiemogelijkheden voor het Project ontstaan (zoals WBI of Startbouwimpuls), dan is de Gemeente bereid om deze mogelijkheden verder te onderzoeken.

Artikel 7 Woningbouwprogramma

7.1 a. Door de marktpartijen zullen woningen in de volgende woningbouwcategorieën, zoals opgenomen in het Ontwikkelplan in het Plangebied worden gerealiseerd.
Het programma bestaat uit 786 woningen, met daarin:
   a. Maximaal 200 vrije sector koop- of huurwoningen;
   b. Minimaal 586 Betaalbare woningen waarvan:
      i. Minimaal 50 sociale huurwoningen met in acht neming van het geen bepaald in lid 4 t/m 7 van dit artikel.
      ii. Maximaal 150 woningen tot NHG grens (geldend op moment aanvraag omgevingsvergunning).
      iii. Resterende woningen betreft middenhuur (tot en met 186 WWS-punten)

b. De woningbouwcategorieën en bijbehorend woningbouwprogramma van het Plangebied zoals neergelegd in sub a van 7.1 van dit artikel, verdelen marktpartijen 50%-50% over Lairesse enerzijds en Rudius & E.deGrootte anderzijds waarbij marktpartijen in goed overleg tot een andere onderlinge verdeling kunnen komen mits de voorgeschreven woningbouwcategorieën en bijbehorend programma gerealiseerd worden en waarbij artikel 7.5 eveneens in acht genomen wordt en aldus minimaal 25 sociale huurwoningen in Fase 1 (de bouwvelden A, B en C gezamenlijk) gerealiseerd worden en minimaal 25 sociale huurwoningen in Fase 2 (bouwveld D) gerealiseerd worden.

c. Mocht blijken dat er bij de realisatie van de Betaalbare woningen over de hoogte van de aanvangshuren en koopsommen, discrepantie ontstaat met het bepaalde hierover in de Doelgroepenverordening, dan zal de Gemeente deze overeenkomst als uitgangspunt nemen en zich aldus gemotiveerd op de hardheidsclausule van de Doelgroepenverordening beroepen.

d.

Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen:

7.2 Partijen beseffen dat enige mate van flexibiliteit in het woningbouwprogramma wenselijk kan zijn, waarbij evenwel het blijven moeten voldoen aan de voorwaarden van de WBI bijdrage, leidend zal zijn zodat een mogelijke aanpassing daarom met name zal kunnen zien op een verschuiving van duurder naar goedkoper segment betaalbare woningen. Binnen het dure segment staat het de marktpartijen vrij hierin te kiezen voor huur en/of koop. Een mogelijke wens van marktpartijen tot aanpassing van het in het Ontwikkelplan opgenomen woningbouwprogramma, behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
Onder de voorwaarden dat voldaan is aan de in artikel 7.1 genoemde realisatie van het programma conform de WBI bijdrage, zijn extra woningen toegestaan voor zover passend binnen de Planologische maatregel volgens artikel 5 van de Overeenkomst en onder voorwaarde dat de extra parkeervraag wordt opgelost in de collectieve parkeervoorzieningen voor zowel bezoekers als bewoners.

7.3 Indien ondanks vorenstaande inspanningen niet of niet tijdig overeenkomstig de voorwaarden van de WBI bijdrage gestart is met de realisatie van het woningbouwprogramma en of niet (volledig) voldaan is aan de overige voorwaarden van de WBI bijdrage en dit er toe leidt dat de Gemeente verplicht wordt (een gedeelte van) de WBI bijdrage en/of Provinciale bijdrage te restitueren (of m.b.t. Provinciale bijdrage niet te ontvangen) dan:

a. zullen partijen met elkaar allereerst overleggen, ook over de gevolgen voor het Project m.b.t. de aanleg van de Openbare Ruimte;
b. zal de Gemeente gerechtigd zijn om de in artikel 9 (Aanleg Openbare Ruimte) opgenomen aanleg van de Openbare Ruimte niet of niet meteen of op een andere wijze aan te leggen aangezien dan een structureel tekort aanwezig is -ondanks de ontvangen exploitatiebijdragen van marktpartijen voor de aanleg van de Openbare Ruimte- m.b.t. de kosten van de aanleg van de Openbare Ruimte bij (gedeeltelijke) terugbetaling van de WBI bijdrage;
c. blijven partijen gehouden aan het bepaalde in artikel 10 (Overdracht ondergrond openbare ruimte aan de Gemeente) van de Overeenkomst en de daarop volgende schriftelijke afspraken en zal de Gemeente niet verplicht zijn om de al aan de Gemeente in eigendom overgedragen grondpercelen voor de aanleg van de Openbare Ruimte, aan de marktpartijen terug in eigendom te leveren.

7.4 Marktpartijen zijn ervan op de hoogte dat in de Doelgroepenverordening voor sociale huurwoningen (woningen van toegelaten instelling) en middenhuurwoningen een instandhoudingstermijn is opgenomen waardoor deze woningen tenminste 10 jaar na ingebruikname, onafgebroken voor de doelgroepen beschikbaar blijven, alles evenwel met inachtneming van navolgende bepalingen.

7.5 Partijen erkennen de grondgedachte dat de minimaal 50 sociale huur woningen in fase I en II worden afgenomen door een toegelaten instelling als bedoeld in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, overeenkomstig het bepaalde in de Doelgroepenverordening. Om dit te bereiken dan wel om hier gemotiveerd van af te wijken spreken partijen de volgende bepalingen af:

a. Lairesse en Rudius, de twee marktpartijen die samen verantwoordelijk zijn voor de realisatie van de minimaal 50 sociale huurwoningen in Fasen 1 en Fase 2, conformeren zich elk aan de realisatie van minimaal 25 sociale huurwoningen om daarmee aan het totaal van minimaal 50 sociale huurwoningen in Fase 1 en Fase 2 te voldoen;

b. Indien Lairesse en Rudius gezamenlijk en aldus met wederzijds goedvinden, in de uitwerking een andere verdeling van de minimaal 50 sociale huurwoningen in Fasen 1 en Fase 2 wensen, dan is dat voor de Gemeente akkoord indien dit aan de Gemeente uiterlijk op 1 september 2023 kenbaar wordt gemaakt met het oog op verwerking van deze verdeling van de minimaal 50 sociale huurwoningen over Fase 1 en Fase 2, in de in procedure zijnde Planologische maatregel;

c. Marktpartijen spannen zich in, in vervolg op de in de Intentieovereenkomst afgesproken inspanningsverplichting ten aanzien van woningcorporatie Stichting Vivare gevestigd te Arnhem (hierna te noemen: Vivare), voor de in dit artikel van deze Overeenkomst genoemde sociale huurwoningen, in overleg met Vivare de sociale huurwoningen op te nemen in het ontwerp van de uitwerking van de woningbouwplannen in Fase 1 en Fase 2.

d. Marktpartijen hebben daartoe Vivare als eerste in de gelegenheid gesteld om de in Fase I en Fase 2 ontwikkelde sociale huurwoningen aan te kopen in Fase 1 en Fase 2 ten behoeve van de realisatie hiervan in het Plangebied, een zogenaamd first right of refusal;

e. Marktpartijen zullen, indien Vivare het aanbod zoals hiervoor bedoeld onder sub d, niet binnen de door Marktpartijen gestelde redelijke termijn accepteert, een andere toegelaten instelling benaderen voor de afname van de minimaal 50 sociale huurwoningen in het Plangebied.

f. Indien Marktpartijen geen overeenstemming bereiken met een toegelaten instelling zoals opgenomen in dit artikel èn aan de Gemeente in een deugdelijk verslag aantonen dat zij voldaan hebben aan het bepaalde in artikel 7.5 onder c tot en met e, dan zijn Marktpartijen vrij om een belegger te zoeken voor de 50 sociale huurwoningen in het Plangebied of deze sociale huurwoningen zelf in exploitatie en verhuur te nemen.

g. Hierbij zal als vervangende waarborg, voor de in de Doelgroepenverordening vereiste sociale huurwoningen van toegelaten instellingen, de belegger jegens de Gemeente garanderen (en met waarborgen onderbouwen) dat deze sociale huurwoningen gedurende een periode van minimaal 20 jaar na ingebruikname, als sociale huurwoningen zullen worden verhuurd;

h. De belegger of diens rechtsopvolger is gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving m.b.t. het gebruiken van deze 50 sociale huurwoningen gedurende minimaal 20 jaar voor de doelgroep van de sociale huurwoning volgens de Doelgroepenverordening. Hiertoe zal de belegger of diens rechtsopvolger op eerste verzoek van Gemeente (gedurende de instandhoudingstermijn van minimaal 20 jaar) inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen van deze 50 sociale huurwoningen en zal zij inzage verschaffen in de inkomenstoets via een inkomensverklaring (IB 60) van de belastingdienst van het jaar daarvoor die zij bij aanvang van de huurperiode zal hebben uitgevoerd. Door middel van de verplichting zoals bedoeld in de voorgaande zin, wordt invulling gegeven aan de rapportageverplichting m.b.t. inkomenstoets die is opgenomen in de Doelgroepenverordening

i. De keuze van de belegger zoals genoemd in dit artikel 7.5.f behoeft de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente; indien de Gemeente besluit goedkeuring te verlenen maakt zij daarbij gebruik van artikel 7 Hardheidsclausule van de Doelgroepenverordening.

j. In plaats van het bepaalde in sub c, d, e en f van dit artikel, stemt de Gemeente in met het realiseren van minimaal het dubbele aantal minimaal te realiseren sociale huurwoningen om zelf in exploitatie te nemen, met inachtneming en behoud van het bepaalde in g, h en i en zal de Gemeente deze overeenkomst als uitgangspunt nemen en zich aldus gemotiveerd op de hardheidsclausule van de Doelgroepenverordening beroepen

7.6 a. De middenhuur woningen in het Plangebied moeten conform het bepaalde in de Doelgroepenverordening gedurende een termijn van ten minste 10 jaar na ingebruikname, onafgebroken voor de doelgroep beschikbaar blijven.
Voor deze middenhuurwoningen geldt, conform de definitie van Betaalbare woningen volgens artikel 1 van deze overeenkomst, dat deze een aanvangshuurprijs dienen te hebben van tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet

op de huurtoeslag en ten hoogste een bedrag dat overeenkomt met 186 WWS-punten (vooruitlopend op inwerkingtreding van Wet Betaalbare huur).

b. Marktpartij(en) of hun/ diens rechtsopvolger(s) zijn gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van deze instandhoudingsverplichting volgens de Doelgroepenverordening. Hiertoe zullen marktpartij(en) of hun/ diens rechtsopvolgers op eerste verzoek van Gemeente (gedurende de instandhoudingstermijn van minimaal 10 jaar) inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen van deze middenhuur woningen in het Plangebied en zullen zij inzage verschaffen in de inkomenstoets via een inkomensverklaring (IB 60) van de belastingdienst van het jaar daarvoor die zij bij aanvang van de huurperiode zal hebben uitgevoerd. Door middel van de verplichting zoals bedoeld in de voorgaande zin, wordt invulling gegeven aan de rapportageverplichting m.b.t. de inkomenstoets die is opgenomen in de Doelgroepenverordening

Artikel 8 Parkeren

8.1 In het Ontwikkelplan is de te verwachten parkeervraag in het Plangebied vastgelegd rekening houdend met (ten opzichte van de Parkeernormen-nota) specifieke op het Project toegesneden parkeernormen waarbij rekening gehouden is met dubbelgebruik en deelmobiliteit in samenhang met het programma (woningen en voorzieningen). De Gemeente spant zich in om in de Planologische maatregel, een specifieke op het Plangebied van toepassing zijnde parkeerverplichting op te nemen.

8.2

a. Partijen komen overeen dat de bewoners en hun bezoekers van de woningen in het Plangebied en de overige gebruikers van opstalontwikkeling (t.a.v. de voorzieningen) hun vervoermiddelen zoals auto's, motoren, scooters, e-bikes en (bak-)fietsen, verplicht worden om te stallen in de collectieve (gebouwd en op maaiveld) parkeervoorzieningen in de bouwvelden en -voor zover hiervan gebruik wordt gemaakt- op de prive-parkeerplaatsen zoals aangeduid in artikel 8.3 met dien verstande dat deze verplichting uitsluitend geldt met inachtneming van de op het Project toegesneden parkeernormen die zijn vastgelegd in het Ontwikkelplan.

b. De toegang tot collectieve parkeervoorzieningen zal zodanig zijn dat het de inwoners van de te bouwen woningen en overige gebruikers van de opstalontwikkeling, fysiek gemakkelijk wordt gemaakt en uitgenodigd worden om hun voertuigen in de collectieve (gebouwd en op maaiveld) voorzieningen te stallen, . Collectieve stallingen voor (brom /snor-/bak-)fietsen zijn inpandig en op de begane grond , toegankelijk zonder hellingbanen.

c. De verplichtingen die voortvloeien uit dit artikel zullen marktpartijen (na toets Gemeente) blijvend doorleggen aan de toekomstig eigenaren van de te bouwen woningen en de huurders/gebruikers van deze woningen (versterkt met boetebepalingen). Daarbij zal tevens worden bepaald dat de toekomstig eigenaren, huurders en/of gebruikers verplicht zijn om voor (het gebruik van) de parkeervoorzieningen een - nader vast te stellen – maar reële vergoeding dienen te voldoen. Op eerste verzoek van de Gemeente zullen marktpartijen aantonen dat het bepaalde in dit lid op juiste wijze is nagekomen.

8.3 Van de hiervoor in dit artikel genoemde verplichting om voertuigen te stallen in de collectieve parkeervoorzieningen in de bouwvelden mag alleen worden afgeweken voor de privé parkeerplaatsen van de grondgebonden vrije sector huur- en vrije sector koopwoningen in het Plangebied zoals nader blijkt uit de parkeernormen opgenomen in het Ontwikkelplan.

8.4 Op verzoek van marktpartijen is de Gemeente bereid om zich in te spannen voor het evalueren van de voor het Project geldende parkeernormen nadat 3 jaren na het sluiten van deze overeenkomst verstreken zijn en zo nodig aan een aanpassing (door Gemeente in haar rol als publiekrechtelijk orgaan) mee te werken.

Artikel 9 Aanleg Openbare Ruimte

9.1 De gemeente staat er jegens de marktpartijen voor in de binnen het Plangebied voor het Project benodigde Openbare Ruimte voor eigen rekening en risico evenwel met exploitatiebijdragen van de marktpartijen (zie artikel 12), aan te leggen waarbij de Gemeente het niet aan marktpartijen toerekenbare deel van de aanlegkosten van de Openbare Ruimte zelf vooralsnog draagt in afwachting van mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het gebied op termijn zoals de Raad van de Gemeente heeft besloten op 27 juni 2023.
De aanleg van de Openbare Ruimte geschiedt in hoofdlijnen volgens het Schetsontwerp O.R. en overeenkomstige de fasering ten aanzien van de bouwvelden zoals opgenomen in het Ontwikkelplan.

Indien marktpartijen, niet in staat zijn om tijdig te starten met de realisatie van de woningen volgens de voorwaarden van de WBI-bijdrage en/of niet voldoen aan de overige voorwaarden van de WBI bijdrage, dan heeft dat mogelijk (mede i.v.m. terugbetalen van de ontvangen WBI-bijdrage) consequenties voor de aanleg en de planning van de Openbare Ruimte in het Plangebied en, in aansluiting op het bepaalde in artikel 7.3 van de Overeenkomst, behoudt de gemeente zich het recht voor niet of op een later moment de Openbare Ruimte geheel of deels aan te leggen.

Bij onvoorziene en wezenlijke afwijkingen ten opzichte van het Schetsontwerp O.R. treden partijen met elkaar in overleg.

9.2 De realisatie van de Openbare Ruimte zal zoveel mogelijk in aansluiting op de opstalontwikkeling geschieden (vanuit het beginsel 'huis klaar, straat klaar') en overigens volgens de Mijlpalen-planning van artikel 6 lid 2 van deze overeenkomst.

Artikel 10. Overdracht ondergrond Openbare Ruimte aan de Gemeente & Overige grondtransacties

10.1. De marktpartijen verbinden zich volgens de Mijlpalenplanning van artikel 6 lid 2 van deze overeenkomst (zie **Bijlage 3**) doch uiterlijk bij de start van de aanleg of de herinrichting van de Openbare Ruimte in het Plangebied, alle op de grondtransactietekeningen globaal aangeduide en tot de Openbare Ruimte behorende percelen aan Gemeente voor 1 euro k.k. excl. BTW af te staan en in eigendom over te dragen aan de Gemeente;

10.2 Partijen zijn gehouden om minimaal één maand voordat de Raad van de Gemeente over de planologische maatregel besluit volgens het bepaalde in artikel 5 van deze Overeenkomst, om tot overeenstemming te komen over de uitwerking van artikel 10.1 en aldus schriftelijke nadere afspraken te maken over de in lid 1 van dit artikel opgenomen eigendomsoverdracht(en). In deze nadere afspraken zal ook het moment van de eigendomsoverdracht(en) nader geconcretiseerd worden waarbij partijen nu afspreken de overdracht van de grondpercelen opgenomen in:

a. Fasen 1 en 2 van de Overzichtskaart fasering (zoals opgenomen in artikel 6.1 van de Overeenkomst) en nader aangegeven op de Grondtransactietekeningen 6732 (Rudius) en 6733 (Lairesse) en opgenomen in **Bijlage 4**, te laten plaatsvinden nadat de Planologische maatregel rechtens onaantastbaar is en uiterlijk voor de geplande start van de aanleg of herinrichting van de Openbare Ruimte in deze fasen, met dien verstande dat overdracht niet zal plaatsvinden alvorens de bestaande opstallen die zijn gelegen in de Openbare Ruimte vrij zijn van huur en gebruik en gesloopt.
b. Fase 3 van de Overzichtskaart fasering (zoals opgenomen in artikel 6 van de Overeenkomst) en nader aangegeven op de Grondtransactietekening 6730 (E. de Grootte) en opgenomen in **Bijlage 4**, aansluitend te laten plaatsvinden op Fase 1 en Fase 2 doch uiterlijk op 1 januari 2031.

10.3 In aansluiting op de in artikel 6 van deze overeenkomst opgenomen inspanningsverplichtingen t.a.v. tijdig starten van de bouw van de woningen conform de WBI bijdrage, verplichten marktpartijen zich over en weer tot elkaar en jegens de Gemeente om binnen de in artikel 10.2 genoemde termijn, tot schriftelijke overeenstemming te komen over de voor de realisatie van de bouwvelden (met uitzondering van het gemeentelijk plot) met het oog op de afgesproken integrale ontwikkeling van het Plangebied, overblijvende en benodigde restant/grondpercelen, welke perceelsgedeelten nader zijn aangegeven op de Grondtransactietekening (code 6749d.d. 5-7-2023) in **Bijlage 4** en wel op basis van de volgende uitgangspunten:

a. de koopsom van de over te dragen restgronden zal bedragen 1 euro k.k. excl. BTW;

b. eigendomsoverdracht(en) van de over te dragen restgronden zullen zoveel mogelijk plaatsvinden binnen 30 dagen nadat de Planologische maatregel rechtens onaantastbaar is;

c. waarbij voor het door de Gemeente aan Lairesse over te dragen restgrondperceeltje (zie tekening code 6749 groen en blauwe kleur) geldt dat overdracht pas mogelijk is nadat Gemeente de eigendom van het Waterschap Rijn IJssel verworven heeft waarvoor de Gemeente een inspanningsverplichting aangaat.

Artikel 11. Overdracht gemeentelijke ontwikkelclaim

11.1 Binnen de ontwikkeling IJssel District heeft de gemeente op basis van het Masterplan en intentieovereenkomst, een ontwikkelclaim van 134 woningen. Dit programma is gerelateerd aan de gemeentelijke grondpositie maar niet per definitie gelijk aan het exacte programma op het gemeentelijk eigendom. In de uitwerking van het Ontwikkelplan is namelijk flexibiliteit gegeven om te schuiven tussen ontwikkelplots om tot een optimale verkaveling te komen. De Gemeente is bereid om de toekomstige opbrengst van haar ontwikkelclaim in te zetten voor de integrale herontwikkeling op grond van de oorspronkelijke kaders uit het Masterplan. Zonder deze opbrengst zijnde de grondwaarde van [redacted] (prijspeil 1 januari 2023 en 2% per jaar index vanaf 1-1-2023), zou de grondexploitatie omschreven in artikel 12 van deze Overeenkomst een substantieel tekort hebben en het Project niet realiseerbaar zijn.

11.2 Marktpartijen verklaren zich door ondertekening van deze Overeenkomst tot aankoop van het grondperceel met bijbehorende ontwikkelclaim (zoals omschreven in lid 1 van dit artikel) bereid tegen een koopsom van [redacted] (zegge: [redacted]) exclusief BTW en k.k. (prijspeil 1 januari 2023, index 2% vanaf 1-1-2023 tot feitelijke betaalmoment) om zo doende de opstalontwikkeling tot stand te brengen. Daartegenover verklaart de Gemeente zich door ondertekening van deze Overeenkomst, bereid om het grondperceel met bijbehorende ontwikkelclaim zoals globaal aangeduid op grondtransactietekening, code 6731 d.d.19-4-2023 (**Bijlage 5)** voor de hier genoemde koopsom van [redacted] (prijspeil 1-1-2023, index 2% vanaf 1-1-2023 tot feitelijk betaalmoment)) excl. BTW en k.k. aan marktpartijen te verkopen.

11.3 Tot zekerheid voor de nakoming van de aankoopverplichting door marktpartijen zoals in dit artikel omschreven, zijn marktpartijen verplicht gelijktijdig met de ondertekening van deze Overeenkomst, een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom te doen ter hoogte van 10% van de koopsom. Voor deze aanbetaling ad [redacted] (zegge: [redacted]) ontvangen marktpartijen een factuur van de Gemeente.

11.4 Marktpartijen zijn ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze aankoop voortvloeien.

11.5 Partijen zijn gehouden om minimaal één maand voordat de Raad van de Gemeente over de planologische maatregel besluit volgens het bepaalde in artikel 5 van deze Overeenkomst, schriftelijke nadere afspraken te maken over de verdere inhoud van deze koopovereenkomst volgens dit artikel 11 van de Overeenkomst met daarin onder andere:

- mogelijkheid van partijen om voor de opstalontwikkeling, gezamenlijk een nieuwe rechtspersoon ('ontwikkel B.V.') op te richten waarvan de bestuurders bestaan uit de bestuurders van partijen;
- mogelijkheid van marktpartij om zijn rechten m.b.t. de gemeentelijke ontwikkelclaim over te dragen aan de andere marktpartij(-en). Indien de andere marktpartij(en) geen gebruik wil maken van dit eerste recht van koop, dan verkrijgt de Gemeente de mogelijkheid om de koop te ontbinden (dus geen 'deelverkoop' mogelijk) waarbij de aanbetaling, de betaalde waarborgsom van lid 3 van dit artikel, niet aan marktpartijen terugbetaald zal worden;
- partijen gaan ervan uit dat verkoop in de vorm van een BTW belaste levering kan plaatsvinden en zullen streven naar een fiscaal optimale variant;
- uiterste datum eigendomsoverdracht met gelijktijdige betaling restant koopsom (90 %) gekoppeld aan uiterste datum voor start bouw vastgoedontwikkeling uiterlijk op 1 juli 2030;
- mogelijkheid van de Gemeente om bij niet tijdig (uiterlijk op 1 juli 2030) starten, beroep op ontbindende voorwaarde te kunnen doen waarbij de aanbetaling, de betaalde waarborgsom van lid 3 van dit artikel, niet aan marktpartijen terugbetaald zal worden;
- op basis van de AUV 2013, welke reeds in bezit van partijen zijn
- instandhouding woningbouwcategorieën;
- zelfbewoningsplicht volgens artikel 14 van deze Overeenkomst;
- van toepassing zijnde Beleidsregel Wet Bibob Rheden 2019 Beleidsregel Wet Bibob Rheden 2019 | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl).
-

11.6 Mocht ondertekening van de schriftelijke nadere afspraken volgens lid 5 van dit artikel, niet tot stand zijn gekomen binnen de hier genoemde termijn, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor om de geplande besluitvorming over de planologische maatregel, niet voor te leggen aan de Raad van de gemeente.

Artikel 12. Exploitatiebijdrage & Bankgarantie

12.1 Partijen hebben gezamenlijk gewerkt aan het haalbaar krijgen van het Project, waarbij Stadkwadraat B.V. te De Bilt als extern deskundige de overeengekomen financiële kaders heeft verwerkt in een Ontwikkelexploitatie zoals als randvoorwaarde opgenomen in artikel 4 van deze Overeenkomst, welke Ontwikkelexploitatie door partijen wordt onderschreven.

Alle hierin en in dit artikel van deze Overeenkomst genoemde bedragen zijn de grondslag voor verrekening zonder nacalculatie of herberekening, zijn exclusief BTW, op prijspeil 1-1-2023 en worden nog vermeerderd met kostenstijging/index van 2% per jaar vanaf 1-1-2023 tot het betaalmoment.

12.2 Ter verzekering van het wettelijk verplichte kostenverhaal van de Gemeente zijn marktpartijen een exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.

Deze exploitatiebijdrage bedraagt:

a. € [redacted] (zegge [redacted] voor de vergoeding van gemeentelijke/gezamenlijke plan- en onderzoekskosten;

b. € [redacted] (zegge [redacted]) voor de vergoeding van de aanlegkosten openbare ruimte.

Er zijn door marktpartijen behoudens deze exploitatiebijdrage geen leges verschuldigd voor de (ontwerp) Planologische maatregel zoals vermeld in artikel 5 lid 1. De exploitatiebijdrage onder sub a is echter exclusief de overige leges, zoals voor de omgevingsvergunning; deze en eventuele overige plan- en onderzoekskosten komen voor rekening van marktpartijen.

12.3 Marktpartijen stemmen in met de in dit artikel van de Overeenkomst opgenomen verschuldigde exploitatiebijdragen van marktpartijen aan de Gemeente en de daarbij behorende betaalmomenten zoals hieronder opgenomen is en nemen deze betalingsplichten aan de gemeente hierbij aan, onder te verdelen als volgt,

m.b.t.de plan- en onderzoekskosten:

A. **Betaalmoment 1**: Reeds voldaan deel plankosten i.h.k.v. de intentieovereenkomst: € [redacted] (al betaald);

B. **Betaalmoment 2**: op de dag dat alle partijen hebben ondertekend de anterieure raamovereenkomst een bedrag ter hoogte van 50% resterende exploitatiebijdrage gerelateerd aan plan- en onderzoekskosten, zijnde:
€ [redacted]; aan te gemeente te voldoen als volgt:

☐ 50% door Lairesse = € [redacted] (zegge [redacted]) op prijspeil 1-1-2023, jaarlijks te indexeren met 2,0% tot betaalmoment volledige betaling.

☐ 25% door Rudius = € [redacted] (zegge [redacted]) op prijspeil 1-1-2023, jaarlijks te indexeren met 2,0% tot betaalmoment volledige betaling.

☐ 25% door E. de Grootte = € [redacted] (zegge [redacted]) op prijspeil 1-1-2023, jaarlijks te indexeren met 2,0% tot betaalmoment volledige betaling.

C. **Betaalmoment 3**: uiterlijk twee weken vóór (besluitvorming) vaststelling bestemmingsplan een bedrag ter hoogte van de overige 50% resterende exploitatiebijdrage gerelateerd aan plan- en onderzoekskosten, zijnde:
€ [redacted]; aan te gemeente te voldoen als volgt:

☐ 50% door Lairesse = € [redacted] (zegge [redacted]) prijspeil 1-1-2023, jaarlijks te indexeren met 2,0% tot betaalmoment volledige betaling.

☐ 25% door Rudius = € [redacted] (zegge [redacted]) prijspeil 1-1-2023, jaarlijks te indexeren met 2,0% tot betaalmoment volledige betaling.

☐ 25% door E.de Grootte = € [redacted] (zegge [redacted]) prijspeil 1-1-2023, jaarlijks te indexeren met 2,0% tot betaalmoment volledige betaling.

12.4 Partijen stemmen in met de in dit artikel van de Overeenkomst opgenomen verschuldigde exploitatiebijdragen van marktpartijen aan de Gemeente en de daarbij behorende garantstelling en betaalmomenten zoals hieronder opgenomen is en nemen deze betalingsplichten aan de gemeente hierbij aan, onder te verdelen als volgt,

m.b.t. de aanlegkosten van de Openbare Ruimte:

Bankgarantie: twee weken vóór (besluitvorming) vaststelling bestemmingsplan een ten behoeve van de gemeente te stellen bankgarantie danwel een uitgestelde bankgarantie volgens de hierna te noemen voorwaarden te stellen uiterlijk acht weken na onherroepelijk bestemmingsplan,

ter hoogte van een hoofdsom gelijk aan het bedrag van de resterende exploitatiebijdrage voor de aanlegkosten openbare ruimte, zijnde:

€ [redacted] prijspeil 1-1-2023 totaal aan te gemeente te voldoen als volgt:

☐ 50% door Lairesse zijnde € [redacted] miljoen (zegge [redacted]) op prijspeil 1-1-2023 te indexeren met 2,0% per jaar tot betaalmoment. De (bank)garantie wordt geënt op de uiterlijke betaaldatum van 1-1-2030 rekening houdend met 2,0% jaarlijkse indexatie komt dit neer op een bankgarantie ter hoogte van € [redacted] (zegge [redacted]).

☐ 25% door Rudius zijnde € [redacted] miljoen (zegge [redacted]) op prijspeil 1-1-2023, te indexeren met 2,0% per jaar tot betaalmoment. De (bank)garantie wordt geënt op de uiterlijke betaaldatum (voor fase 1 & 2) van 1-1-2030 rekening houdend met 2,0% jaarlijkse indexatie komt dit neer op een bankgarantie ter hoogte van € [redacted] (zegge: [redacted]).

☐ 25% door E. de Grootte, zijnde € [redacted] miljoen (zegge [redacted]) op prijspeil 1-1-2023, te indexeren met 2,0% per jaar tot betaalmoment. De (bank)garantie wordt geënt op de uiterlijke betaaldatum (voor fase 3) van 1-1-2031 rekening houdend met 2,0% jaarlijkse indexatie komt dit neer op een bankgarantie ter hoogte van € [redacted] (zegge [redacted]).

D. **Betaalmomenten 4 en afname bankgarantie (gefaseerd)**:
Uiterlijk op de dag van bij start bouw voor ieder bouwveld (Fase), zie **Bijlage 7,** zijn Lairesse respectievelijk Rudius en E. de Grootte aan de gemeente termijnen verschuldigd ter hoogte van sub C genoemde exploitatiebijdrage voor de aanlegkosten openbare ruimte, welke als volgt is toegedeeld aan de bouwvelden en marktpartijen:

Fase 1/bouwveld B1, vml. ziekenhuis (verschuldigd door Lairesse): een termijn groot € [redacted] (zegge [redacted]) prijspeil 1-1-2023 te indexeren 2,0% per jaar tot betaalmoment bij start bouw bouwveld B1, doch uiterlijk op 1-1-2030. Afbouw (bank)garantie , in deze fase is: € [redacted].

- **Fase 1/ bouwveld B2 overige deel (verschuldigd door Lairesse)**: een termijn groot € [redacted] (zegge [redacted]) prijspeil 1-1-2023, te indexeren met 2,0% per jaar tot betaalmoment zijnde de bijdrage bij start bouwveld B2. Afbouw (bank)garantie, voor dit bouwveld is: € [redacted]

- **Fase 1/bouwveld A1 eerste deel (verschuldigd door Lairesse)**: een termijn groot € [redacted] (zegge [redacted]) prijspeil 1-1-2023, te indexeren met 2,0% per jaar tot betaalmoment zijnde de bijdrage bij start bouwveld A1 eerste deel. Afbouw (bank)garantie, voor dit bouwveld is: € [redacted]. De bijdrage van dit eerste deel is geënt op klein deel van bouwveld A1, het eerste bouwblokje van circa 26 woningen.

- **Fase 1/bouwveld A1 resterend deel (verschuldigd door Lairesse)**: een termijn groot €[redacted] (zegge [redacted]) prijspeil 1-1-2023, te indexeren met 2,0% per jaar tot betaalmoment zijnde de bijdrage bij start bouwveld A1 resterende deel. Afbouw (bank)garantie, voor dit bouwveld is: € [redacted]. Dit resterende deel betreft de bijdrage voor de overige woningen in bouwveld A1.

Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen:

- **Fase 1/bouwveld C: (verschuldigd door Lairesse):** een termijn groot € [redacted] (zegge [redacted]) prijspeil 1-1-2023, te indexeren met 2,0% per jaar tot betaalmoment zijnde de bijdrage bij start bouwveld C. Afbouw (bank)garantie, voor dit bouwveld is:€ [redacted].

- **Fase 2/bouwveld D: (verschuldigd door Rudius):** een termijn groot € [redacted] (zegge [redacted]) prijspeil 1-1-2023, te indexeren met 2,0% per jaar tot betaalmoment, zijnde de bijdrage bij start bouwveld D. Afbouw (bank)garantie, voor dit bouwveld is:€ [redacted].

- **Uiterlijk betaalmoment fase 1 & 2:** de op dat moment nog resterende/openstaande bankgarantie voor de bouwvelden aan ten westen van het park kan door de gemeente worden ingeroepen vanaf 1 januari 2030, zijnde circa 2 jaar voor de uiterste datum dat conform de WBI bijdrage de laatste bouwstroom moet zijn gestart,

- **Fase 3/bouwveld F2 (verschuldigd door E. de Grootte)**: een termijn groot € [redacted] (zegge [redacted]) prijspeil 1-1-2023 te indexeren met 2,0% per jaar tot betaalmoment, zijnde de bijdrage bij start bouwveld F2. Afbouw (bank)garantie, voor dit bouwveld is:€ [redacted]

Steeds als het verschuldigde bedrag (afhankelijk van moment startbouw) is voldaan, neemt de bankgarantie af met het bedrag geënt op de uiterste datum; als de feitelijke start bouw eerder ligt dan valt op dat moment het "te veel' aan betaalde index van de bankgarantie vrij.

- **Uiterlijke betaalmoment alle fasen**: de op dat moment nog resterende/openstaande bankgarantie kan door de gemeente vanaf 1 januari 2031 worden ingeroepen, zijnde circa één jaar voor de uiterste datum dat conform de WBI bijdrage de laatste bouwstroom moet zijn gestart.

Marktpartijen zijn gehouden de bankgaranties als in dit artikel bedoeld te stellen in de vorm van een zogenaamde "on first demand" bankgarantie ten behoeve van de Gemeente van een Nederlandse kredietinstelling of een verzekeringsbedrijf met een vergunning als bedoeld in artikel 2:12 respectievelijk 2:21 van de Wet op het financieel toezicht op grond waarvan de bank op eerste verzoek van de gemeente bij wijze van eigen verplichting aan de Gemeente voldoet het bedrag dat Marktpartijen op grond van (een tekortkoming in de nakoming) van deze overeenkomst aan de gemeente verschuldigd zijn. Marktpartijen mogen ook een soortgelijke garantie van N.V. Nationale Borg-Maatschappij stellen.

Elke (bank)garantie(s) dient/dienen onvoorwaardelijk te zijn en geen voorbehoud – hoe ook genaamd – te bevatten en voort te duren (met gefaseerde vermindering en hierbij rekening houdend met verrekening van betaalde index tot 1-1-2030 Fasen 1 en 2 en tot 1-1-2031 Fase 3 bij eerdere betalingen zodra exploitatiebijdragen door Gemeente ontvangen zijn volgens de in dit artikel 12 opgenomen betaalmomenten) totdat de Openbare Ruimte in het Plangebied voltooid en gebruiksklaar is.

Mochten marktpartijen zich niet houden aan het tijdig stellen van de zekerheidsstelling zoals verwoord in dit artikel en aldus in strijd handelen met het bepaalde in dit artikel, dan verbeuren zij een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van [redacted] ten behoeve van de gemeente met de mogelijkheid van de gemeente om tevens aanspraak te maken op nakoming en volledige schadevergoeding.

12.5 Kwalitatieve verplichting (voorafgaand aan bankgarantie)

a. Marktpartijen hebben het recht, het moment waarop de bankgarantie m.b.t. de aanlegkosten van de Openbare Ruimte krachtens het vorige lid uiterlijk gesteld moet worden, te verschuiven tot uiterlijk 8 weken na de dag dat de Planologische maatregel onherroepelijk wordt, onder hierna te stellen voorwaarden, door vervangende zekerheid in de vorm van een zogenaamde kwalitatieve verplichting m.b.t. de eigendommen van marktpartijen in het Project;

b. Deze in dit artikel 12.5 bedoelde vooruitlopende zekerheid houdt in dat marktpartijen hun eigendommen in het Project niet (geheel of gedeeltelijk) in eigendom zullen overdragen aan derden of op andere wijze (verder) bezwaren, belasten of in gebruik (doen) geven en evenmin mogen bebouwen danwel bestaande gebouwen in gebruik mogen (laten) nemen (anders dan het huidige gebruik volgens vigerende bestemming) alvorens de in artikel 12.4 opgenomen bankgarantie ten genoegen van de Gemeente is gesteld. Indien marktpartijen in strijd met het bepaalde in artikel 12.5 sub b handelen verbeuren zij een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van de [redacted] ten behoeve van de gemeente met de mogelijkheid van de gemeente om tevens aanspraak te maken op nakoming en volledige schadevergoeding.

c. Deze in artikel 12.5 b opgenomen afspraken ('het niet starten' en 'het niet feitelijk vervreemden, bezwaren enz.') zullen als kwalitatieve verplichting volgens artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, rusten op de onroerende zaken van marktpartijen in het Project en luidt als volgt:

Het/de bij deze akte vermelde perceel/percelen
** kadastraal bekend gemeente Velp sectie C nr. 1931 en gemeente Velp sectie C nr.1825 (eigendom Rudius);*
** kadastraal bekend gemeente Velp sectie C nr 1930 (eigendom Lairesse),*
**kadastraal bekend gemeente Velp, sectie C nr 1224 (eigendom Edward de Grootte B.V.)*
** mag/mogen niet geheel of gedeeltelijk bezwaard of belast dan wel in gebruik (doen) geven danwel worden bebouwd en/of worden geëxploiteerd (anders dan huidige gebruik) zo lang de ingevolge de artikelen 12.4 en 12.5 van de "AO IJsseldistrict" te stellen bankgarantie ten behoeve van de gemeente niet tot genoegen van de Gemeente (volledig) zijn gesteld en zodra in strijd hier mee wordt gehandeld de eigenaar aan de gemeente verbeurt een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van [redacted], ten behoeve van de gemeente met de mogelijkheid van de gemeente om tevens aanspraak te maken op nakoming en volledige schadevergoeding*

De vooruitlopende zekerheid in de vorm van de inschrijving van de kwalitatieve verplichting in de openbare registers moet uiterlijk plaatsvinden binnen dezelfde termijn als in artikel 12.4 opgenomen en zal aldus op kosten van Marktpartijen notarieel worden op gemaakt en worden ingeschreven in de openbare registers. Alvorens de notariële akte, welke voor rekening van marktpartij(en) zijn, verleden wordt, zal deze ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

d. In de notariële akte zal eveneens worden opgenomen dat marktpartijen gerechtigd zijn de kwalitatieve verplichting, op kosten marktpartijen, bij notariële akte weer ongedaan te maken:

- indien sprake is van de in artikel 17.1 van de Overeenkomst opgenomen ontbinding van rechtswege danwel;
- zodra de overeengekomen bankgarantie is gesteld.

Ook deze notariële akte zal voorafgaand aan het verlijden daarvan eerst aan de gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.

12.6 *Alternatieve zekerheidsstelling*
Indien marktpartijen m.b.t. de verplichtingen in artikel 12.4, alternatieve zekerheidsstellingen met vergelijkbare zekerheid ten aanzien van het tijdig verzekeren van het wettelijk verplichte kostenverhaal, ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen dan zal de Gemeente deze alternatieven, voorzover deze voldoen aan de wettelijke vereisten en voldoende waarborgen inhouden m.b.t. verzekeren van kostenverhaal, aanvaarden als vervanging van de volgens artikel 12 vereiste bankgarantie. Deze voorstellen voor een alternatieve zekerheidsstelling (waarborgsom, hypotheekrecht) zullen door marktpartijen uiterlijk binnen 2 en na akkoord Gemeente, binnen 4 weken na ondertekening van de Overeenkomst, aan de Gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.

Indien marktpartijen als alternatieve zekerheidsstelling een hypotheekrecht voorstellen, dan zal de Gemeente uitgaan van de marktwaarde van het onderpand welke door marktpartijen dient te worden aangetoond door middel van een taxatierapport van een onafhankelijk taxateur welke is aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Hierbij zal de Gemeente in haar beoordeling nagaan of de marktwaarde in voldoende ruime mate (gelet op lagere executiewaarde) de gevraagde zekerheid biedt.

De Gemeente behoudt zich het recht voor om binnen 3 weken na ontvangst van het taxatierapport van marktpartijen, opdracht te geven aan register taxateur (NRTV) voor een taxatie van het onderpand. Mocht tussen partijen geen overeenstemming bereikt worden over de marktwaarde van het onderpand, dan zullen partijen hun taxateurs vragen om samen een 3e registertaxateur aan te wijzen voor een eindtaxatie

12.7 Marktpartijen zullen de in dit artikel 12 opgenomen exploitatiebijdragen voldoen aan de Gemeente na ontvangst (en binnen de afgesproken betaalmomenten) van daartoe door Gemeente te versturen facturen.

Indien de exploitatiebijdragen inclusief de bankgarantie of alternatieve zekerheidsstelling zoals genoemd in dit artikel 12 van deze Overeenkomst door de Gemeente niet geheel en/of niet tijdig ontvangen zijn, behoudt de Gemeente zich het recht voor om de (ontwerp) Planologische maatregel volgens artikel 5 lid 1 van deze Overeenkomst, niet in procedure te brengen of ter vaststelling aan de Raad voor te leggen.

Artikel 13. Planschade

13.1. De schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, die voortvloeit uit het alsdan in werking getreden Planologische maatregel is voor rekening en risico van elke partij die het aangaat.

13.2. De Gemeente zal marktpartijen schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro. De Gemeente zal marktpartijen bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Rheden d.d.

13.3. Na besluitvorming door Gemeente over de tegemoetkoming in Planschade zullen marktpartijen de door Gemeente vastgestelde tegemoetkoming(en) op eerste verzoek van Gemeente aan Gemeente vergoeden. Gemeente zal hiertoe een factuur toesturen.
Bij te late betaling is Exploitant aan Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW / de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf de Verschuldigdheiddatum tot aan de dag van volledige betaling.

Artikel 14 Zelfbewoningsverplichting betaalbare koopwoningen

14.1 a. De in het Plangebied te bouwen betaalbare koopwoningen zoals gedefinieerd in artikel 1 sub c onder 3 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020, hierna Betaalbare Koopwoningen, zullen door marktpartijen uitsluitend worden verkocht aan gegadigden die zelf in de door marktpartijen te realiseren Betaalbare Koopwoningen gaan wonen.
Marktpartijen zullen de zelfbewoningsplicht zoals omschreven in lid 2 van dit artikel opnemen in de koopovereenkomsten met de individuele kopers.
Indien marktpartijen een aantal betaalbare koopwoningen (‘als blok’) willen verkopen aan één een andere rechtspersoon, dan zal deze andere rechtspersoon of rechtspersonen, eveneens gehouden zijn om deze woningen als betaalbare koopwoningen aan individuele kopers te verkopen mèt gelijktijdige overname/ opname van de zelfbewoningsplicht voor deze individuele particuliere kopers zoals omschreven in dit artikel van de Overeenkomst.

c. Indien marktpartijen de zelfbewoningsplicht niet opnemen in de koopovereenkomsten met de individuele kopers, verbeuren zij per Betaalbare Koopwoning waarbij de zelfbewoningsplicht niet is bedongen, aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van €50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro).

c. Marktpartijen zijn verplicht de Gemeente (t.a.v. het team wonen) binnen 4 weken na feitelijke oplevering ter bewoning van de Betaalbare Koopwoning aan de particuliere koper, schriftelijk te informeren over de datum van de feitelijke oplevering van de desbetreffende woning. Niet of niet tijdig informeren door marktpartijen maakt dat marktpartijen een direct opeisbare boete aan de Gemeente verbeuren van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintig duizend euro) per Betaalbare Koopwoning.

14.2 a. De (individuele) koper van de in lid 1 genoemde Betaalbare koopwoning, moet deze woning zelf (met zijn eventuele partner en/of andere gezinsleden) bewonen en mag de Betaalbare Koopwoning dus niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt 5 jaar na oplevering van de Betaalbare Koopwoning door marktpartijen aan de individuele koper.
Op het moment dat de (individuele) koper de woning binnen deze termijn verkoopt (zie, in dit artikel onder lid 2 sub c) en levert aan een ander, dan moet hij deze zelfbewoningsplicht doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer de individuele koper of zijn rechtsopvolger deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar, dan is hij een direct opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro).

b. Het bepaalde in het lid 2 onder a van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
- executoriale verkoop;
- verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
- schriftelijke ontheffing door het College van Burgemeester en Wethouders als bedoeld in dit artikel lid 2 sub c.

c. de Gemeente kan op verzoek van de (individuele) koper of zijn rechtsopvolger schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 van dit artikel indien -naar het oordeel van de Gemeente- een instandhouding van de zelfbewoningsverplichting in redelijkheid niet gevergd kan worden.
De ontheffing wordt in ieder geval steeds verleend in geval van:
- verhuur bij verblijf van koper in het buitenland in verband met werk en/of studie van Koper (maximaal één jaar);
- bewoning of verhuur aan een woningzoekende die en bloed- of aanverwantschap heeft in de 1e of 2e graad met de koper.
-

14.3 Voor de overige in het Plangebied te bouwen koopwoningen (vrije sector) geldt geen zelfbewoningsplicht..

Artikel 15 Overleg en informatieverschaffing

15.1 Partijen zullen elkaar over en weer ten aanzien van het Project al die informatie verschaffen, die nodig is voor een goede voortgang van het Project.

15.2 Partijen hebben voor het Project een Projectoverleg in het leven geroepen met een in overleg door partijen te bepalen vergaderfrequentie naar behoefte van partijen.

Artikel 16 Overdracht rechten

16.1 Het is marktpartijen niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente over te dragen aan een derde. Onder een overdracht als bedoeld in dit artikel wordt tevens verstaan een overdracht van de meerderheid van de aandelen van de marktpartijen. De Gemeente zal deze toestemming verlenen als uit een Bibob toetsing blijkt dat er geen bezwaren bestaan tegen de overnemende partij en de overnemende partij alle (resterende) zekerheidsstellingen uit artikel 12 als eigen verplichtingen overneemt en soortgelijke bankgaranties doet stellen ten genoegen van de gemeente. De Gemeente zal een compleet verzoek om Bibob toetsing van een overnamekandidaat zo spoedig mogelijk af te ronden.

16.2 De overdracht van de ontwikkelrechten met bijbehorend grondperceel betreffende bouwveld F1 van het (concept-)Ontwikkelplan zoals bepaald in artikel 9 van deze Overeenkomst, aan een door marktpartijen op te richten nieuwe rechtspersoon, is niet onder dit verbod in lid 1 van dit artikel begrepen indien de bestuurders van de markpartijen eveneens zelfstandige bevoegde bestuurders zullen zijn van deze nieuwe rechtspersoon.

Artikel 17 Ontbinding van rechtswege, onvoorziene omstandigheden

17.1 Deze overeenkomst wordt geacht van rechtswege te zijn ontbonden, zonder dat Partijen over en weer schaden en/of kosten in rekening zullen brengen indien:
a. de Raad van de Gemeente zich niet schaart achter het (Concept-) Ontwikkelplan of indien bijvoorbeeld ten gevolge van een te houden consultatie m.b.t. het (Concept) Ontwikkelplan de Raad niet tot vaststelling ervan besluit over te gaan;
b. de voor de doorgang van het Project noodzakelijke (o.a. planologische) procedure niet leidt tot een onherroepelijke bestemmingsplan;

17.2 Bij een ontbinding als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zullen partijen van elkaar geen kosten of schaden claimen, de bijdrage als genoemd in artikel 12 blijven echter verschuldigd door marktpartijen aan de Gemeente indien en voor zover daar reeds werkzaamheden tegenover hebben gestaan.

17.3 Indien een partij meent dat sprake is van onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek (waaronder in ieder geval te verstaan onverwachte ingrijpende wetswijzigingen), en derhalve meent dat van haar naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst kan worden verlangd, dan staat het deze partij vrij de rechter op de voet van genoemd artikel te vragen de gevolgen van deze overeenkomst te wijzigen dan wel deze geheel of gedeeltelijk te ontbinden. Partijen zullen vervolgens overleg plegen over de gevolgen daarvan voor de haalbaarheid van het Project, waarbij hun inzet erop zal zijn gericht het Project alsnog doorgang te laten vinden.

Artikel 18 Geschillenbeslechting

18.1 Bij eventuele geschillen tussen Partijen over de uitvoering van de Overeenkomst zijn Partijen over en weer gehouden om eerst in onderling overleg tot een vergelijk te komen. Er is sprake van een geschil indien een van de Partijen daarvan schriftelijk en gemotiveerd melding maakt aan de andere Partij(en).

18.2 Indien Partijen niet binnen twee (2) maanden na melding van het geschil als bedoeld in het eerste lid, tot een vergelijk mochten zijn gekomen, staat het ieder van hen vrij het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter te Arnhem.

Artikel 19 Inwerkingtreding en duur overeenkomst

Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door beide Partijen en eindigt nadat Partijen over en weer hebben voldaan aan al hun verplichtingen, voortvloeiende uit de overeenkomst.

Artikel 20 Bijlagen

Van deze Overeenkomst maken de volgende bijlagen onverbrekelijk deel uit:
a. Bijlage 1 Plangebied
b. Bijlage 2 Schetsontwerp O.R.
c. Bijlage 3 Mijlpalen-planning
d. Bijlage 4 - Grondtransactietekening(en) aanleg Openbare Ruimte (4a)
- Overige grondtransacties (4b)
e. Bijlage 5 Grondtransactietekening gemeentelijke ontwikkelclaim
f. Bijlage 6 Uitwerking bouwvelden

Aldus in viervoud opgesteld en overeengekomen,

te Velp, Rudius, op …….. 2023

K.H. Hensel,

R.M. Twijnstra,

te Velp, E. de Grootte op …… 2023

K.H. Hensel,

R.M. Twijnstra,

te Amsterdam, Lairesse op …… 2023

R.M. Abraham,

te Velp, gemeente Rheden, op …….. 2023

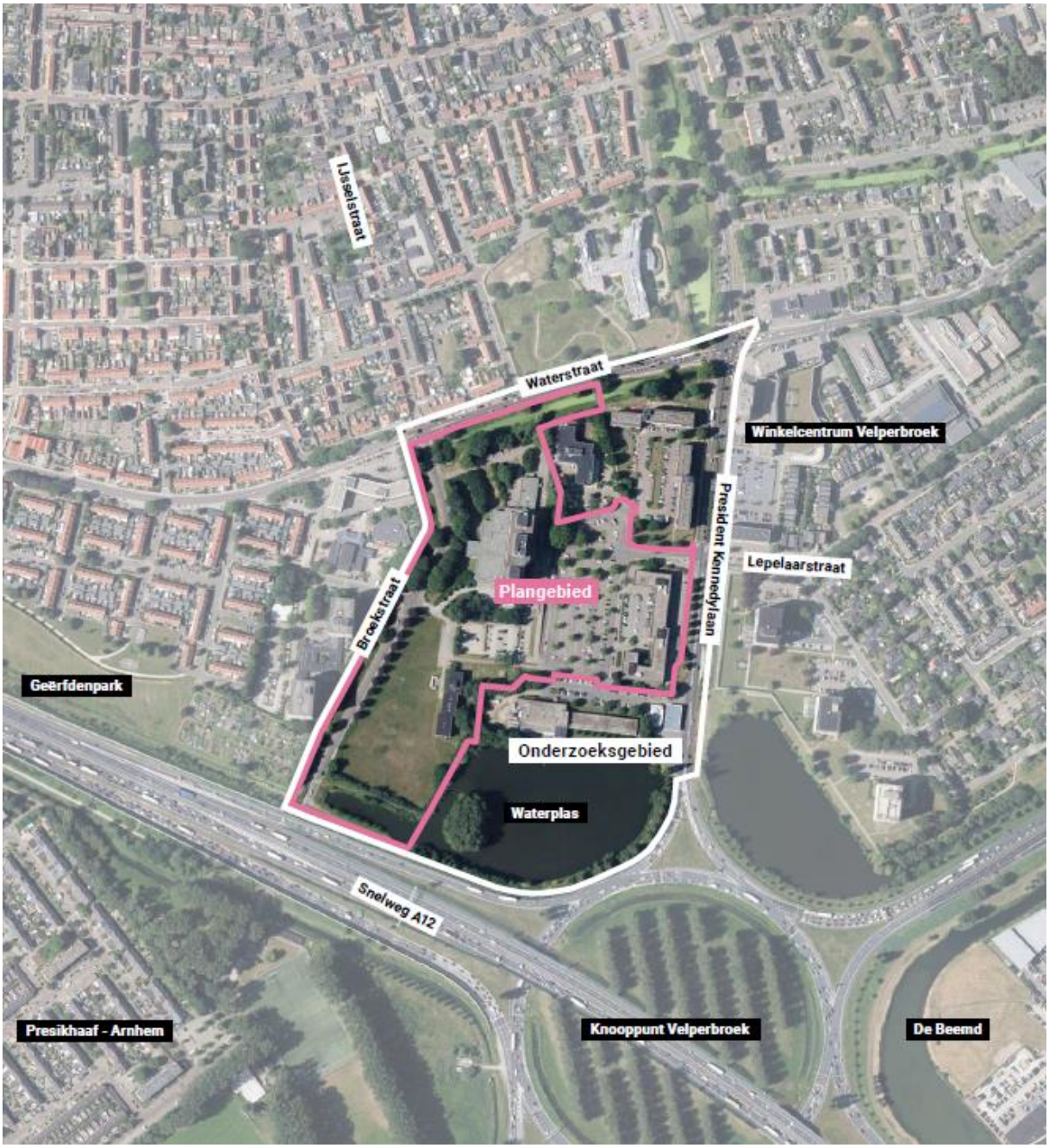
C.F. van Eert,

Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen:

BIJLAGE 1

Plangebied

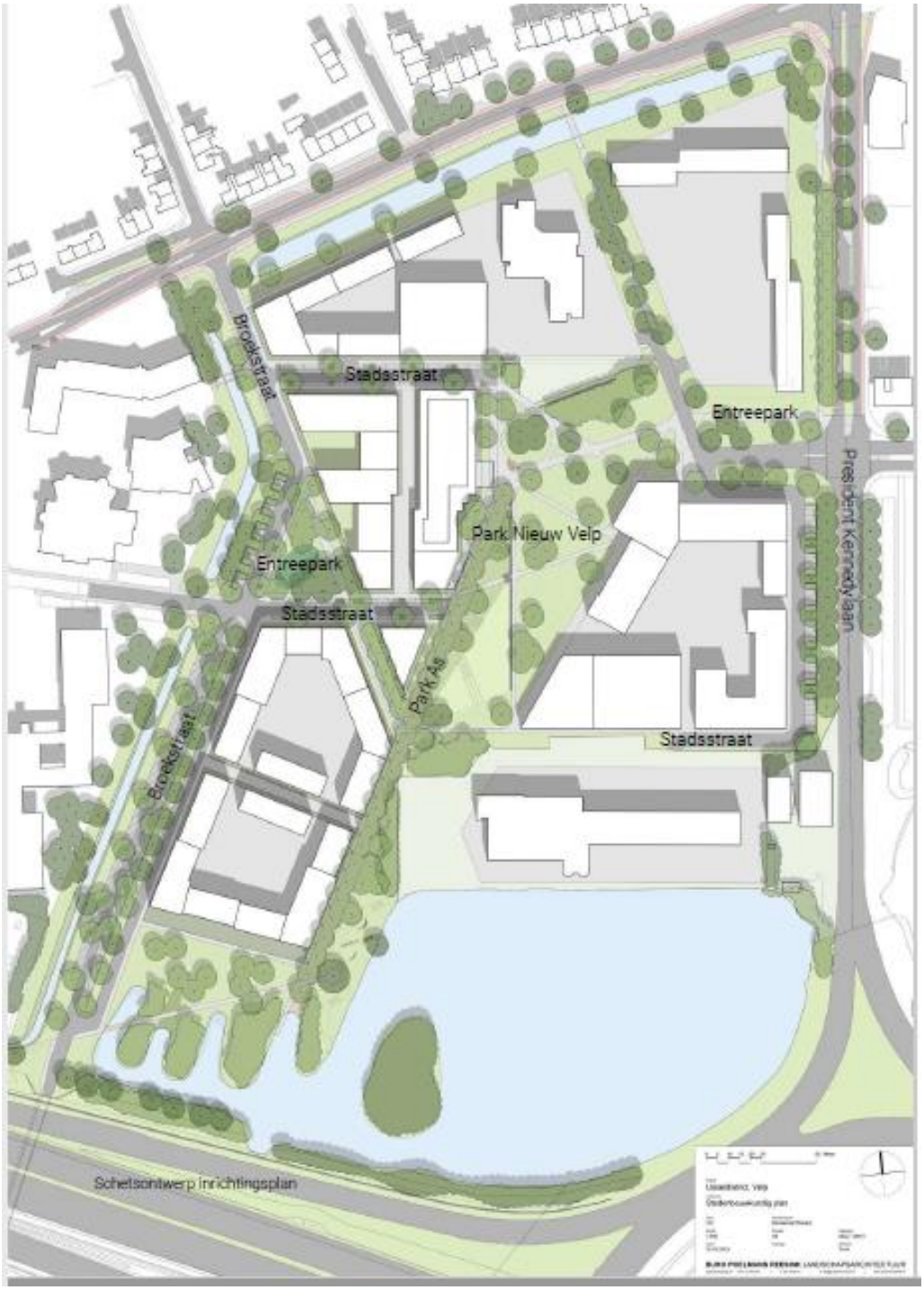


Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen:

BIJLAGE 2

Schetsontwerp O.R.



Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen:

BIJLAGE 3

Mijlpalenplanning

d.d. 14-7-2023
= A3 formaat in ‘losse’ bijlage

Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen:

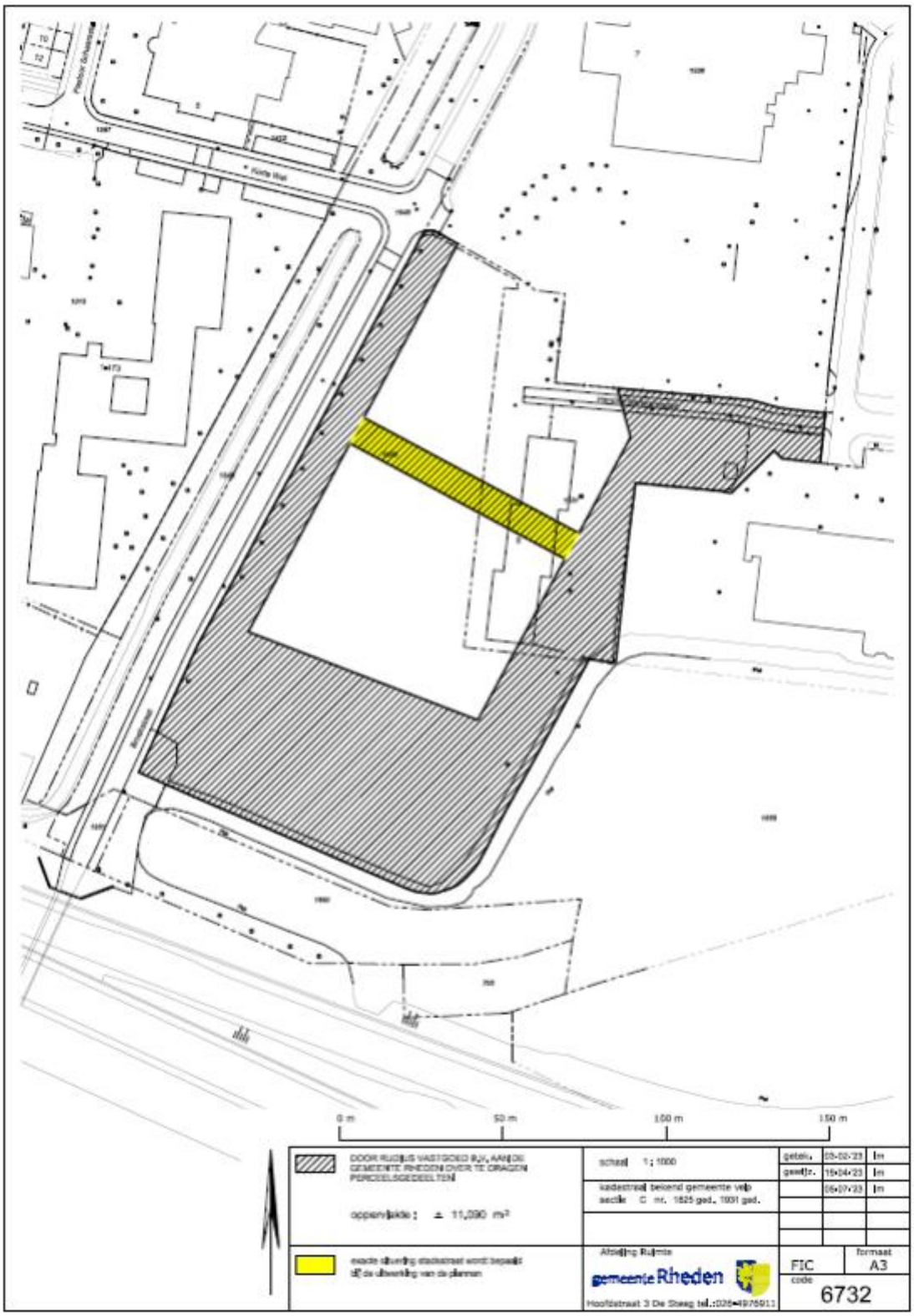
BIJLAGE 4a

Grondtransactietekeningen
aanleg Openbare Ruimte
(3 tekeningen)

Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen:

(niet op schaal) Bijlage 4a



Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen:

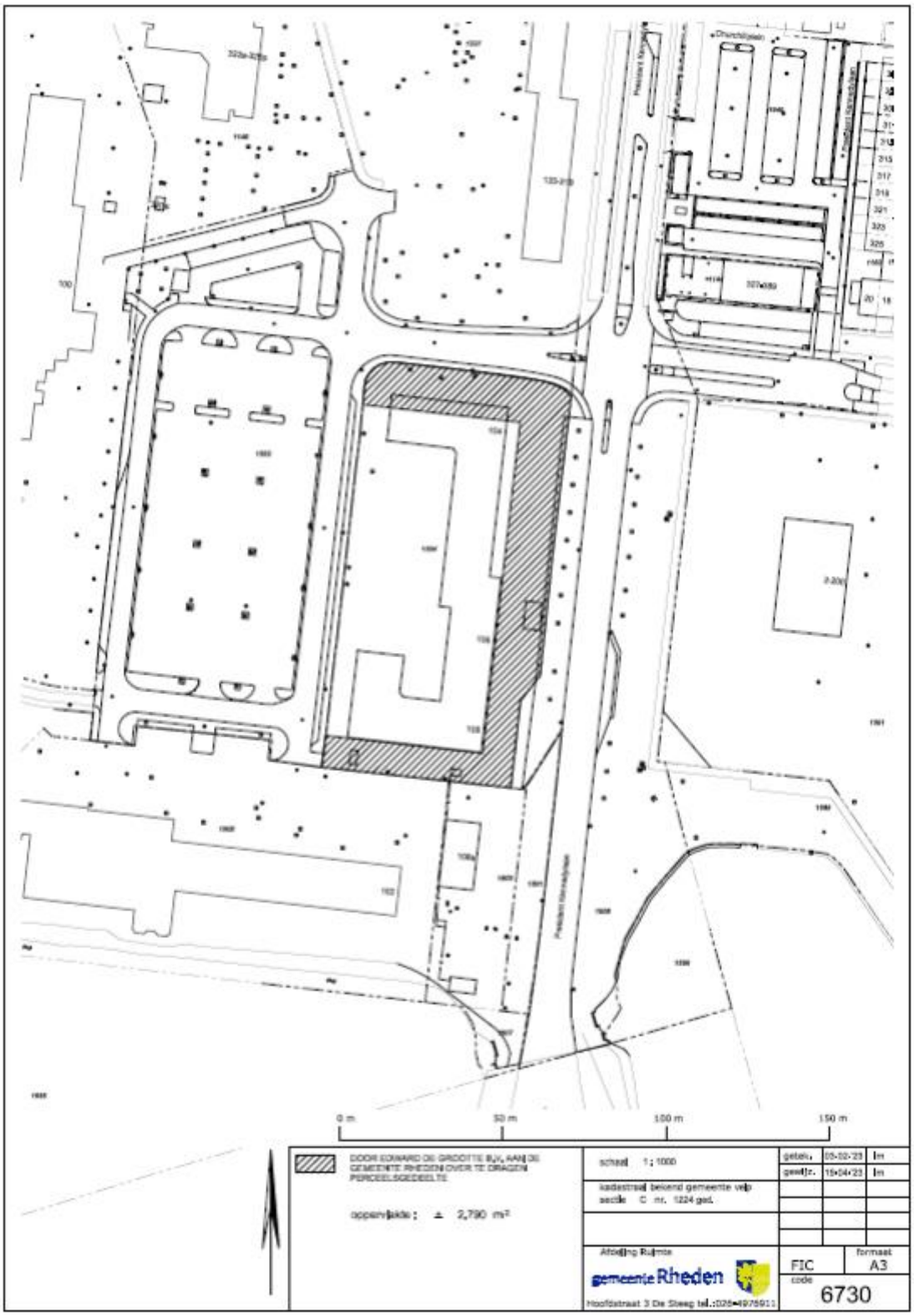
(niet op schaal) Bijlage 4a



Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen:

(niet op schaal) Bijlage 4a

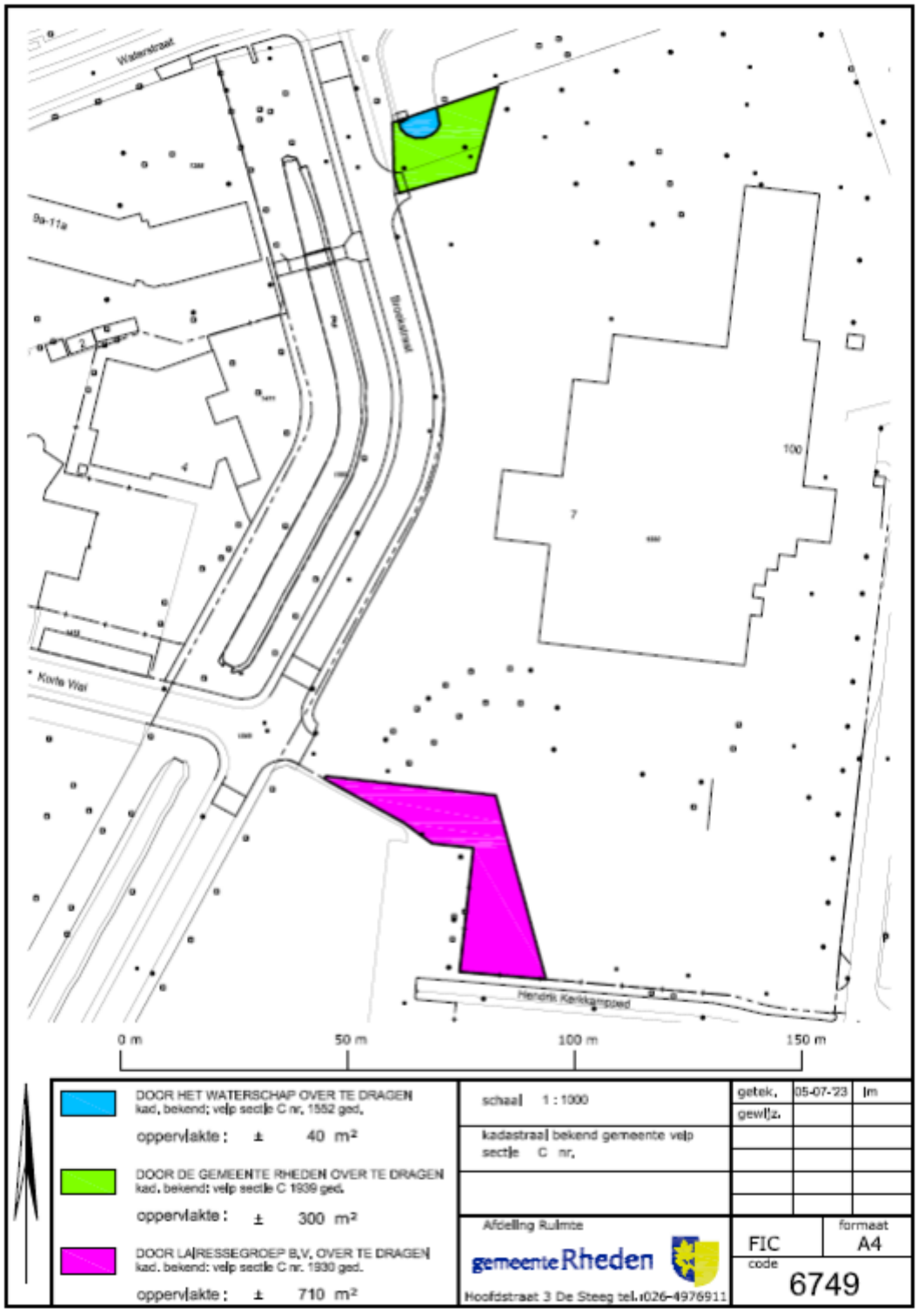


Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen:

BIJLAGE 4b
Grondtransactietekening
Overige grondtransacties

(niet op schaal)



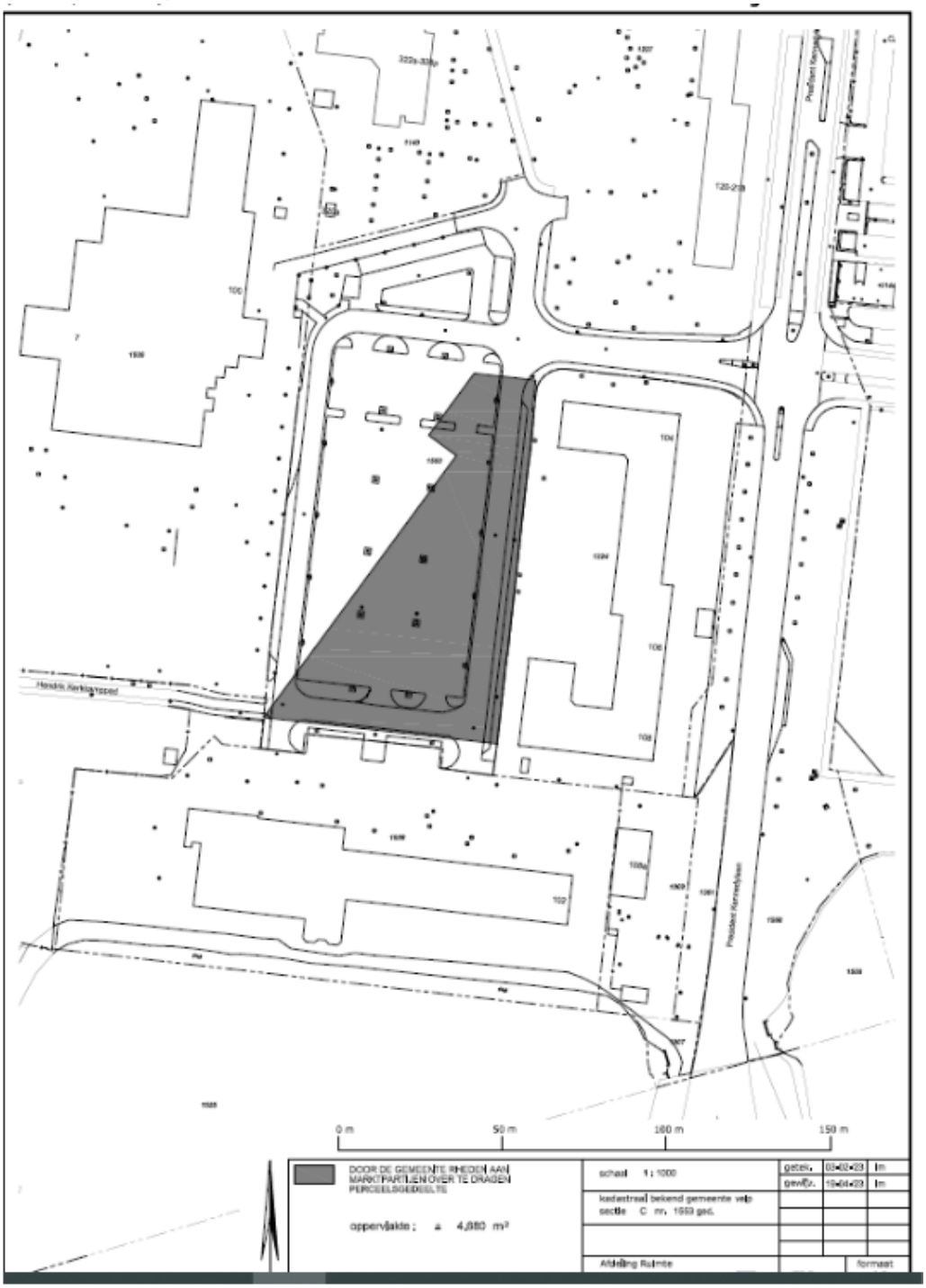
Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen:

BIJLAGE 5

Grondtransactietekening
Gemeentelijke ontwikkelclaim

(niet op schaal)

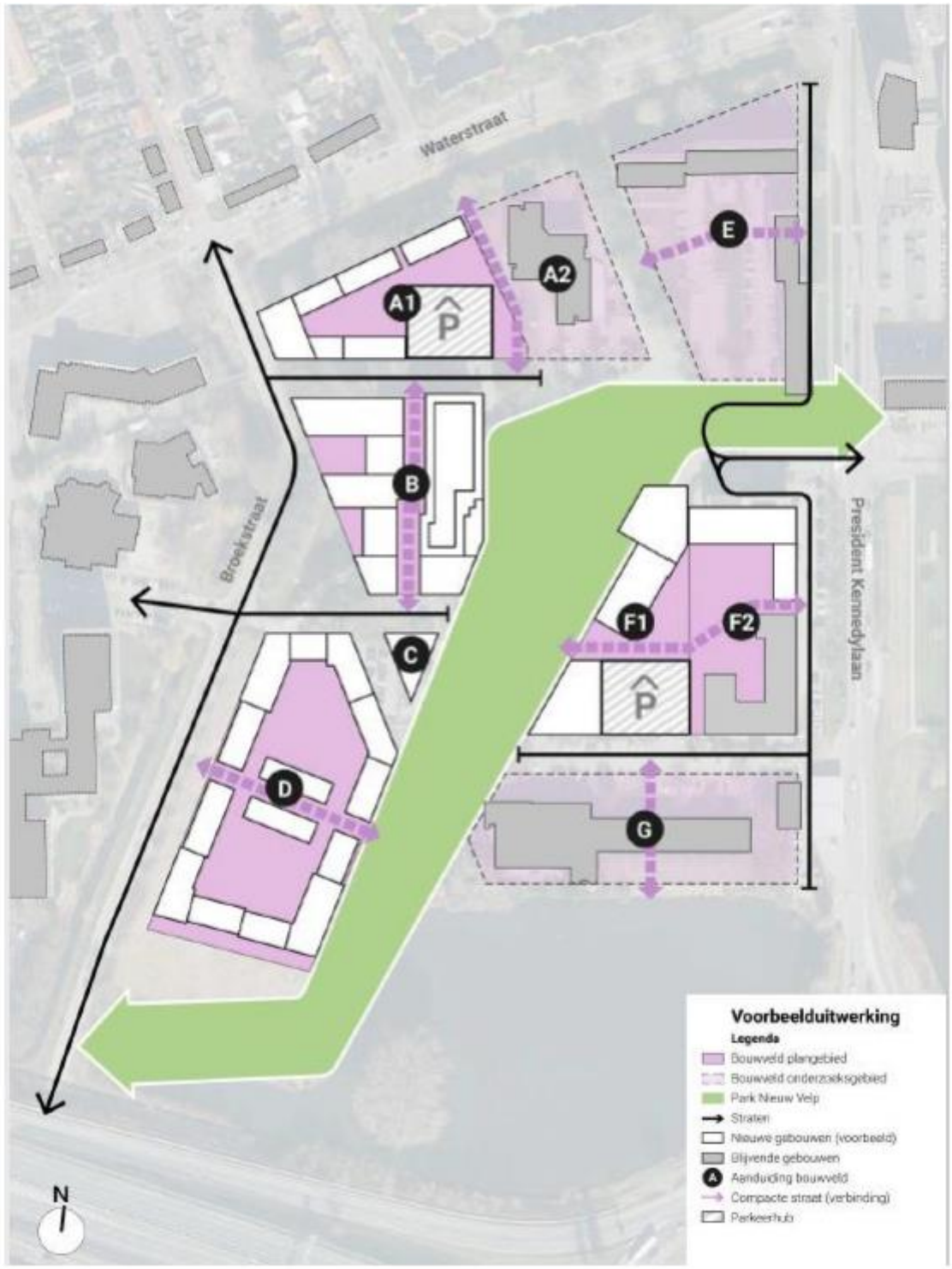


Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen:

BIJLAGE 6

Uitwerking Bouwvelden



Lairesse Rudius E.de Grootte Gemeente

Parafen: