



**SAMENWERKINGSOVEREENKOMST**  
**Tweebosbuurt**

De ondergetekenden:

1. De heer **E.S.F. Klep**, directeur Stedelijke Inrichting bij het cluster Stadsontwikkeling van de gemeente Rotterdam, te dezen vertegenwoordigende de **Gemeente Rotterdam**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende te (3072 AP) Rotterdam, Wilhelminakade 179, terzake van deze overeenkomst op grond van artikel 171, tweede lid Gemeentewet, daartoe bevoegd krachtens het collegebesluit van 3 juli 2018; hierna te noemen "de Gemeente".

en

2. **Stichting Vestia**, een stichting, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (3067 GG) Rotterdam, Watermanweg 50, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29034021, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder mevrouw [REDACTED] of de heer [REDACTED]; hierna te noemen "Vestia".

Nemen het volgende in overweging met betrekking tot Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ):

- a. Het team Deetman/Mans heeft in januari 2011 geconstateerd dat Rotterdam Zuid een omvangrijke stapeling van sociaal-economische problemen kent in een zwak deel van de woningmarkt in Nederland. Gegeven de omvang en intensiteit van de opgave heeft het team geadviseerd een nationaal programma voor Rotterdam Zuid op te richten. Dit advies heeft geleid tot de ondertekening van het document "Zuid Werkt! Nationaal programma Kwaliteitssprong Zuid" op 19 september 2011 door Partijen en mede door (andere) Rotterdamse woningcorporaties.
- b. In het onder sub a genoemde document wordt het nationaal programma gedefinieerd in drie pijlers: talentontwikkeling, economie & arbeidsmarkt en fysieke kwaliteitsverbetering. Vervanging en verbetering van particulier bezit is één van de vier fysieke opgaven. De ambitie is om in 20 jaar tijd ongeveer 23.000 particuliere woningen te verbeteren of te vervangen.
- c. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft mede ten behoeve van de opgave van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid de Regeling Vermindering Verhuurderheffing in het leven geroepen. De middelen die tot stand komen als gevolg van



- deze regeling mogen en kunnen Rotterdamse woningbouwcorporaties gedeeltelijk inzetten ten behoeve van de doelstellingen van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.
- d. Over de inzet van middelen die beschikbaar komen als gevolg van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing zijn door Partijen en andere Rotterdamse corporaties op hoofdlijnen afspraken vastgelegd in het Convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022).
  - e. Over de inzet van extra middelen zijn door Partijen, andere Rotterdamse corporaties en marktpartijen op hoofdlijnen afspraken vastgelegd in de Coalitie-overeenkomst NPRZ van 27 november 2017. Deze Coalitie-overeenkomst behelst een verklaring betreffende de samenwerking van deze partijen bij de grondige aanpak van de particuliere voorraad. Marktpartijen zullen in die projecten waaraan zij de ontwikkeling ter hand nemen een extra inspanning verrichten (€ [REDACTED] per woning) die ten goede komt aan de projectresultaten en die daardoor het beroep op aanvullende middelen fors doet verminderen.
  - f. In het Bestuurlijk Overleg Gemeente en Corporaties van 2 oktober 2017 zijn de "Spelregels als uitwerking van het convenant betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016 – 2022)" vastgelegd. Vestia heeft aangegeven dat zij garant staat dat de woningen na de grondige aanpak (sloop / nieuwbouw) op basis van de WWS-waardering minimaal de uitstraling niet-DAEB hebben.
  - g. Binnen het Nationaal Programma Rotterdam Zuid zijn zeven focuswijken, waaronder Afrikaanderwijk benoemd. Dit zijn de wijken met de meest dringende fysieke problematiek. De fysieke opgave voor die wijken is door de gemeente en de betrokken woningcorporaties benoemd in de zogenoemde 'handelingsperspectieven' per wijk.
  - h. Na het vaststellen van deze handelingsperspectieven heeft de gemeente de betrokken woningcorporaties gevraagd in gezamenlijkheid voor een aantal locaties in de focuswijken haalbaarheidsstudies uit te voeren naar de verwerving en herontwikkeling van particulier bezit op de locaties waar particulier bezit een 'bottleneck' vormt voor de ontwikkeling van de wijk en haar bewoners. Deze haalbaarheidsstudies zijn in juni 2015 uitgevoerd.
  - i. Met de woningcorporaties worden samenwerkingsovereenkomsten gesloten per project, waarin afspraken worden vastgelegd over de realisatie en over de inzet van middelen. Deze Overeenkomst handelt over het project Tweebosbuurt in de Afrikaanderwijk.

Art. 10 lid  
2 sub b  
WOB



Nemen het volgende in overweging met betrekking tot het Project:

- j. Eén van de focuswijken is de Afrikaanderwijk, waarin de Tweebosbuurt is gelegen. In de Afrikaanderwijk is de afgelopen jaren sprake van een verhoogde probleemcumulatie. De gemiddelde WOZ-waarde is relatief laag en de woningen zijn over het algemeen klein. Er is veel eenzijdige bebouwing, grotendeels in eigendom van Vestia en deels ook in particulier eigendom. Een groot deel van de particuliere VvE's functioneert matig en vaak ontbreekt het eigenaren aan financiële mogelijkheden voor planmatig onderhoud of verbetering. In de sociale index scoort de wijk slecht op binding en capaciteiten. Veel plekken in de wijk maken een verwaarloosde indruk.
- k. Partijen constateren dat een goede start is gemaakt met de inzet in Afrikaanderwijk, maar dat doorpakken absoluut noodzakelijk is. Niets doen zal naar verwachting leiden tot een verdere cumulatie van problemen, 'pop ups' van slechte plekken, een vastzittende woningmarkt en een verslechterend imago. Partijen constateren tevens dat ingrijpen noodzakelijk is om tot de gewenste verandering te komen. Het gaat dan zowel om financiële middelen als inzet van het benodigde instrumentarium (bijvoorbeeld het instrument van onteigening).
- l. De Tweebosbuurt is geselecteerd vanwege het beperkte toekomstperspectief van het vastgoed (klein, gestapeld zonder lift, funderingsproblematiek en een sleets uiterlijk met een eenzijdige bewonerssamenstelling met een concentratie van lage inkomensgroepen, maar met een kansrijk ontwikkelingsperspectief vanwege de ligging nabij Parkstad en de rest van de Kop van Zuid. Het handelingsperspectief Afrikaanderwijk (Tweebosbuurt) houdt in via verdunning van het aantal woningen een wijziging te realiseren in het woningaanbod conform de doelstellingen van het NPRZ.
- m. Vestia en de Gemeente zijn op basis van de onder sub h. bedoelde haalbaarheidsstudie met elkaar in overleg gegaan over de transformatiestrategie voor de Tweebosbuurt. Een nadere uitwerking van de haalbaarheidsstudie voor het project Tweebosbuurt, in verschillende varianten en scenario's, heeft geresulteerd in een door beide partijen gewenste variant.
- n. Vestia is bereid een deel van de door haar reeds verkregen, alsmede alle voor het Project aanvullend te verkrijgen middelen uit de Regeling Vermindering Verhuurderheffing in te zetten ten behoeve van het project Tweebosbuurt. In deze Overeenkomst zijn de afspraken omtrent deze middelen nader uitgewerkt in Artikel 5 Financiële afspraken/betaalmomenten.
- o. Partijen nemen de Verkenning Parkstad Afrikaanderwijk door Palmbout van juni 2017 als richtinggevend stedenbouwkundig uitgangspunt en zoeken binnen deze kaders naar optimalisaties op blokniveau. Zo mogelijk worden ten opzichte van deze uitgangspunten optimalisaties (stedenbouwkundig, programmatisch, financieel en qua planning) doorgevoerd. Partijen hebben overeenstemming bereikt over het doel van deze transformatie en wel op hoofdlijnen wat betreft programma, planning en financiële taakstelling, welke overeenstemming zij thans schriftelijk willen vastleggen.



En komen het volgende overeen:

### Definities en Begrippen

De hierna volgende definities maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Aw: Autoriteit woningcorporaties.

B.V.O.: Bruto vloeroppervlakte gemeten naar de Nederlandse Norm NEN 2580, 2<sup>e</sup> druk mei 1997.

Beheer: Het onderhouden en (tijdelijk) verhuren van de Onroerende Zaken in het Exploitatiegebied, zoals Vestia dat ook voor haar eigen onroerende zaken doet/zal doen (minimaal op het juridisch minimum), en het eventueel niet verhuren van de verkregen Onroerende Zaken om financiële of strategische redenen met het oog op uiteindelijke sloop.

Bijdrage: De financiële middelen die door elk van de Partijen beschikbaar worden gesteld ter bekostiging van het Project.

Blokniveau: De in het Exploitatiegebied per kleur onderscheiden bouwblokken:

Afbeelding 1: Exploitatiegebied met ingetekende blokken (geel = renovatie, blauw = DAEB, groen = niet-DAEB, rood = marktontwikkeling).







- Bouwrijp maken:** Het voor zover nodig na Sloop vrijmaken van de Onroerende Zaken van alle daarin en daarop aanwezige obstakels, zoals opstallen, heipalen, andere funderingsresten, oude wegen, kabels, buizen e.d. en het rooien van de op de Onroerende Zaken aanwezige bomen indien daarvoor een kapvergunning kan worden verkregen wanneer benodigd, dit alles met het oogmerk van toekomstige bebouwing.
- DAEB:** Diensten van Algemeen Economisch Belang.
- Erfpachtvoorwaarden:** De "Bepalingen voor vestiging van erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam" zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 maart 1993/ Kostenplaats Stadsvernieuwing (KPSV 1996).
- Exploitatiegebied:** Het gebied zoals met een groene omkadering is aangegeven op Afbeelding 2 Exploitatiegebied, met daarin nochtans gelegen circa 625 gestapelde sociale huurwoningen en circa 30 niet-woningen (bijvoorbeeld bedrijfsruimtes, garages en volkstuinten) van Vestia, circa 30 woningen en niet-woningen in particulier eigendom.

**Afbeelding 2:** Exploitatiegebied



- Grondprijsbeleid:** Het gemeentelijk Grondprijsbeleid 2013, dan wel het alsdan geldende gemeentelijk grondprijsbeleid.
- Haalbaarheidsstudie:** De door Partijen gezamenlijk opgestelde financiële haalbaarheidsstudie voor het Project, waarvoor de studie van bureau Planmaat van 24 april 2018 de basis vormt en op basis waarvan Partijen nadere afspraken hebben gemaakt ten behoeve van de aanpak van de Tweebosbuurt in het document "Haalbaarheidsstudie" (Bijlage 2 bij deze Overeenkomst).



Marktwaaarde:	Het geschatte bedrag waartegen een object zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang hebben gehandeld.
NPRZ:	Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid waarin Partijen participeren.
Onroerende Zaken:	De percelen grond met opstallen en eventuele overige (zakelijke) rechten in het Exploitatiegebied die nodig zijn voor het Project.
Overeenkomst:	Deze overeenkomst.
Partij:	De Gemeente of Vestia.
Partijen:	De Gemeente en Vestia.
Planning:	De planning op hoofdlijnen van het Project Tweebosbuurt van 30 april 2018, waarvan een exemplaar als Bijlage 2 aan deze Overeenkomst is gehecht.
Project:	De renovatie, dan wel verwerving, onteigening en sloop van de zich in het Exploitatiegebied bevindende Onroerende Zaken, het bouwrijp maken van het Exploitatiegebied het bebouwen, dan wel uitgeven ten behoeve van bebouwing met woningen, en het woonrijp maken van de verschillende bouwlocaties in het Exploitatiegebied, teneinde een nieuw woonmilieu te realiseren in het Exploitatiegebied passend bij de doelstelling van het NPRZ.
Projectgroep:	De bijeenkomst van Partijen waarin overleg plaatsvindt over de voortgang van het Project en waarin besluiten voor de Stuurgroep worden voorbereid, zoals vastgelegd in deze Overeenkomst. Aan de Projectgroep nemen in beginsel deel namens de Gemeente de projectmanager Stedelijke Inrichting of diens plaatsvervanger en namens Vestia de ontwikkelingsmanager of diens plaatsvervanger. De Projectgroep vindt met een door Partijen nader vast te stellen regelmaat plaats, in beginsel éénmaal per maand. Partijen stellen in onderling overleg de nadere samenstelling van de Projectgroep, en de plaats, datum en tijdstip van deze bijeenkomst vast.
RVV / RVO:	De Regeling Vermindering Verhuurdersheffing, waarvan de uitvoering is opgedragen aan de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Sloop:	Het afbreken van de opstallen tot en met het afknippen van de heipalen tot 1 meter onder huidig maaiveld op de Onroerende Zaken en het vervolgens in overleg met de Gemeente - voor zover nodig - met aanwezige grond egaliseren van de Onroerende Zaken. Eventueel achterblijvende heipalen of andere funderingsresten worden namens de voor de sloop opdrachtgevende partij ingemeten. Van deze inmeting, waarbij ook de scheefstand wordt ingemeten, wordt een rapport gemaakt en beschikbaar gesteld aan Partijen.
Sloopwaarde:	Het bedrag dat verkregen zou kunnen worden voor de nog bruikbare respectievelijk waardevolle onderdelen van het gebouw verminderd met de kosten van het laten afbreken, wegruimen, vervoeren en storten.



- Stuurgroep: De bijeenkomst van Partijen waarin overleg plaatsvindt over de voortgang van het Project en waarin wordt overlegd over eventuele bijstelling van de uitgangspunten van het Project, zoals vastgelegd in deze Overeenkomst, waarna besluitvorming kan plaatsvinden door de daartoe bevoegde organen van elk van Partijen. Aan de Stuurgroep nemen in beginsel deel, namens de Gemeente de directeur Stedelijke Inrichting of diens plaatsvervanger en namens Vestia de directeur Wonen of diens plaatsvervanger. De Stuurgroep vindt met een door Partijen in onderling overleg nader vast te stellen regelmaat plaats doch in beginsel éénmaal per drie maanden. Partijen stellen in onderling overleg de plaats, datum en tijdstip van deze bijeenkomst vast.
- WSW: Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
- WWS: Woningwaarderingssstelsel.

#### **Artikel 1 Doel van de Overeenkomst/Uitgangspunten voor de samenwerking**

- 1.1 Partijen beogen in deze Overeenkomst hun afspraken vast te leggen over hun samenwerking om het Project optimaal in te richten en hierdoor binnen het richtinggevend stedenbouwkundig kader het stedenbouwkundig programma (op basis van de Verkenning Parkstad Afrikaanderwijk door Palmbout van juni 2017) mogelijk te maken, financieel haalbaar te maken (met de Haalbaarheidsstudie als uitgangspunt) en dit binnen de Planning te realiseren.
- 1.2 Iedere partij opereert in beginsel vanuit zijn eigen taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden: de Gemeente is verantwoordelijk voor de grondexploitatie en Vestia voor de vastgoedexploitatie. Partijen investeren beide onrendabel in het Project, ieder voor zijn Bijdrage, zoals opgenomen in de Haalbaarheidsstudie. De (financiële) afspraken van Partijen zijn in hoofdlijnen uitgewerkt en opgenomen in de Haalbaarheidsstudie, maar behoeven op Blokniveau nog onderzoek en nadere uitwerking, waarbij ook de samenhang tussen de afspraken op de verschillende blokken moet worden bewaakt, teneinde de door de Projectgroep voorgenomen werkwijzen juridisch en financieel te kunnen vormgeven, rekening houdend met de mogelijke (juridische) complicaties en samenloop op het gebied van fiscaliteit, RVV, de eisen die de Woningwet aan corporaties stelt (WSW, Aw), ongeoorloofde staatssteun, aanbesteding(sbeleid) en het gemeentelijk grond(uitgifte)beleid.
- 1.3 Het aangaan van deze Overeenkomst betreft een zuiver contractuele samenwerking, waarbij geenszins sprake is van een maatschap, vennootschap onder firma of enige andersoortige rechtsvorm.
- 1.4 De afspraken over de uitgangspunten van de samenwerking van Partijen worden in deze Overeenkomst in de volgende artikelen uitgewerkt:
  - artikel 2: Stedenbouwkundige uitgangspunten, Haalbaarheidsstudie en Planning;
  - artikel 3: Publiekrechtelijke taak gemeente (bestemmingsplan), Onteigening;
  - artikel 4: Afspraken van Partijen per taak uitgewerkt:
    - Uithuizing, verwerving particulier bezit en inzet van de Onteigeningswet;



- Eigendom en Beheer van particuliere panden;
- Beëindiging erfpachtrechten van Vestia;
- Sloop;
- Bouw- en woonrijp maken/inrichting openbaar gebied;
- Gronduitgifte door de gemeente aan Vestia/marktpartijen;
- Renovatie/opstalrealisatie door Vestia/marktpartijen;
- Uitwerking taken op blokniveau.
- artikel 5: Financiële afspraken;
- artikel 6: Planning;
- artikel 7: Communicatie;
- artikel 8: Juridische vormgeving afspraken op blokniveau;
- artikel 9: Tekortschieten;
- artikel 10: Onvoorziene omstandigheden;
- artikel 11: Ontbindende voorwaarden;
- artikel 12: Einde en wijziging van deze Overeenkomst;
- artikel 13: Geschillen;
- artikel 14: Slotbepalingen.

## **Artikel 2 Stedenbouwkundig Programma, Haalbaarheidsstudie en Planning**

- 2.1 Partijen nemen bij de uitwerking van hun samenwerking de Verkenning Parkstad Afrikaanderwijk door Palmbout van juni 2017 als uitgangspunt, waarbij de Projectgroep al enige optimalisaties heeft doorgevoerd en waarvan de financiële consequenties zijn verwerkt in de Haalbaarheidsstudie. Partijen streven ernaar daarin voor beide Partijen aanvaardbare optimalisaties (stedenbouwkundig, programmatisch, financieel en qua planning) door te voeren.
- 2.2 De financiële kaders zijn bij wijze van taakstellende budgetten, investeringen en kosten in de Haalbaarheidsstudie verwerkt. Partijen spannen zich in op Blokniveau (aangegeven met een kleur) binnen de financiële kaders van de Haalbaarheidsstudie te blijven, maar het is in ieder geval het streven om binnen de totaalbedragen van de Haalbaarheidsstudie het Project te realiseren, waarbij de Gemeente verantwoordelijk is voor de grondexploitatie en Vestia voor de vastgoedexploitatie. Indien de optimalisaties aanpassing van de taakstellende budgetten vereisen, treden Partijen in overleg.
- 2.3 Partijen zijn zich bewust van de urgentie om de Planning te halen, omdat de aanspraken van Vestia op de RVV-bijdrage afhankelijk zijn van de tijdige sloop van de bestaande opstallen door Vestia en de realisatie van de nieuwbouw door Vestia. De Haalbaarheidsstudie en de Planning zijn dan ook onlosmakelijk met elkaar verbonden om ook binnen de financiële kaders te kunnen opereren.





### **Artikel 3 Bestuursrechtelijk kader/publiekrechtelijke besluitvorming**

- 3.1 De Gemeente spant zich in de voor het Project benodigde publiekrechtelijke besluitvorming binnen de in de Planning aangegeven termijnen tot stand te brengen.
- 3.2 Tot de in Artikel 3.1 bedoelde inspanning behoort onder meer het voortvarend wijzigen van het vigerende Bestemmingsplan en het uiterlijk per 1 juli 2019 in procedure brengen van een verzoek bij de Kroon tot onteigening van de Onroerende Zaken.
- 3.3 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Vanwege de samenhang tussen de Planning en de Haalbaarheidsstudie treden Partijen in overleg zodra zich een situatie als bedoeld in dit Artikel voordoet of dreigt voor te doen.

### **Artikel 4 Afspraken van Partijen per taak uitgewerkt**

#### *Uithuizing, verwerving en inzet van de Onteigeningswet*

- 4.1 Vestia is verantwoordelijk voor haar rekening en risico voor de uithuizing van haar huurders/gebruikers en is hiermee reeds gestart. Vestia spant zich in om dit binnen de Planning te blijven doen.
- 4.2 De Gemeente is verantwoordelijk voor de verwerving van het particulier eigendom in het Exploitatiegebied conform Planning, en zal hierbij het instrumentarium van de Onteigeningswet inzetten. De Gemeente spant zich in om de verwerving van het particulier eigendom in het Exploitatiegebied binnen de Planning te realiseren, waarbij het streven is dat de Onroerende Zaken vrij van persoonlijke en/of zakelijke rechten worden opgeleverd/in beheer worden gegeven aan Vestia (artikel 4.3).

#### *Eigendom en Beheer van particuliere panden*

- 4.3 De in Artikel 4.2 bedoelde door de Gemeente verworven Onroerende Zaken, worden direct na de levering aan de Gemeente bij voorkeur in lege staat in Beheer genomen door Vestia. Als uitzondering hierop is Vestia bereid om in geval van door huurders bewoonde Onroerende zaken, de bewoners net als de bewoners die bij Vestia huren, indien nodig, mee te nemen in het uitplaatsingsproces. De Gemeente vergoedt alsdan de eventuele verhuiskostenvergoeding. De eventuele inkomsten en uitgaven van dit Beheer zijn voor rekening en risico van Vestia. De uithuizing van de betreffende huurder blijft de verantwoordelijkheid van de Gemeente.
- 4.4 Het Beheer van de Onroerende Zaken door Vestia duurt voort tot het moment dat alle, in een gefaseerd deel van het Exploitatiegebied gelegen Onroerende Zaken die nodig zijn voor het Project in eigendom zijn verkregen door de Gemeente, leeg en ontruimd zijn en het moment van Sloop is aangebroken.



- 4.5 In de Haalbaarheidsstudie is de Bijdrage van Vestia opgenomen aan de verwerving van het particulier eigendom in het Exploitatiegebied door de Gemeente; op Blokniveau maken Partijen nadere afspraken over de juridische vormgeving van deze Bijdrage.

Beëindiging erfpachtrechten Vestia

- 4.6 De Gemeente heeft het Exploitatiegebied grotendeels in erfpacht uitgegeven aan Vestia. De Erfpachtvoorwaarden zijn hierop van toepassing. Partijen onderzoeken op welke wijze de erfpachtrechten in het Exploitatiegebied kunnen worden beëindigd en op welk moment, te weten vóór of na sloop van de bestaande opstallen, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 1.2. De Gemeente voldoet de vergoeding ter beëindiging van de erfpachtrechten – door de Projectgroep aangeduid als “Verwervingen Vestia/Verkoopopbrengst gemeente” en “Sloopvergoeding Vestia/Sloopvergoeding gemeente” bij de levering van het betreffende deel van het Exploitatiegebied, waarbij de betaling via de kwaliteitsrekening van de notaris zal geschieden. Deze vergoeding is onderdeel van de Bijdrage van de Gemeente.
- 4.7 Partijen hebben afgesproken het onderzoek naar en de uitvoering van de eventuele bodemsanering conform het vigerende KPSV-beleid bij beëindiging van de erfpachtrechten van Vestia, in het kader van het bouw- en woonrijp maken, te laten plaatsvinden voor rekening en risico van de Gemeente, hetgeen afwijkt van het KPSV-beleid omdat ook de uitvoering daarvan volledig door de Gemeente wordt gedaan.

Sloop

- 4.8 Vanwege het verkrijgen van de RVV-bijdrage op de sloopkosten in het Project is Vestia gehouden voor de sloop van de bestaande opstallen zorg te dragen. De sloopkosten komen in de Haalbaarheidsstudie voor rekening van de Gemeente. Partijen onderzoeken op welke wijze deze voorgenomen werkwijze met inachtneming van het bepaalde in Artikel 1.2 juridisch optimaal kan worden vormgegeven.
- 4.9 De Sloop van de bestaande opstallen wordt zodra dat gelet op de uithuizing van de bewoners door Vestia en de verwerving van particulier eigendom door de Gemeente mogelijk is, uitgevoerd. Partijen maken hierover op Blokniveau concrete afspraken.

Bouw- en woonrijp maken/inrichting openbaar gebied

- 4.10 De Gemeente is verantwoordelijk en draagt de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken waaronder de herstructurering en (her)inrichting van het openbaar gebied. Partijen coördineren in de uitvoering de afstemming tussen de oplevering van de woningen en het gereedkomen van het openbaar gebied.

Gronduitgifte door de gemeente aan Vestia/marktpartijen

- 4.11 Direct nadat de beëindiging van de erfpachtrechten van Vestia conform Artikel 4.6 heeft plaatsgevonden zal de Gemeente starten met het gronduitgifteproces van het Exploitatiegebied, conform het ten tijde van de realisatie vigerende gemeentelijk grondbeleid. Op blok blauw geeft de Gemeente bouwrijpe grond in eigendom aan Vestia uit. Op blok groen onderzoeken Partijen op welke wijze dit optimaal kan worden ingericht, met inachtneming van het bepaalde in Artikel



1.2., waarbij uitgangspunt is dat de Gemeente bouwrijpe grond aan Vestia in eigendom zal uitgeven, maar ook eventueel erfpachtconversie kan worden toegepast. De Gemeente neemt bij de prijsvorming voor de gronduitgifte in eigendom aan Vestia het gemeentelijk grondbeleid in acht.

- 4.12 De Gemeente zal de gronduitgifte aan marktpartijen conform het gemeentelijk grondbeleid ter hand nemen, rekening houdend met de Coalitie-Overeenkomst NPRZ.

#### Renovatie/opstalrealisatie door Vestia/marktpartijen

- 4.13 Vestia zal zich inspannen om de renovatie van blok geel binnen de Planning te realiseren. De kosten dienaangaande komen voor rekening van Vestia.
- 4.14 Vestia is verantwoordelijk voor de opstalrealisatie op de blokken blauw en groen en draagt hiervan de kosten. Ten aanzien van blok blauw heeft de Projectgroep in de Haalbaarheidsstudie een bijdrage van de Gemeente aan de gebouwde parkeerplaatsen opgenomen, hetgeen onderwerp is van onderzoek naar de juiste juridische vormgeving.
- 4.15 De opstalrealisatie op de blokken rood zal worden uitgevoerd door marktpartijen.

#### Uitwerking op blokniveau van de taken

- 4.16 De projectgroep heeft de taken op Blokniveau globaal uitgewerkt in het document "Uitgangspunten uitwerking taken op blokniveau" (Bijlage 1 bij deze Overeenkomst). Deze uitgangspunten zullen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 1.2 per blok worden onderzocht, geconcretiseerd en gefinaliseerd in een nadere overeenkomst per blok.

#### Projectgroep en Stuurgroep

- 4.17 Partijen hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om de Projectgroep en Stuurgroep in te stellen.

### **Artikel 5 Financiële afspraken/betaalmomenten**

- 5.1 De financiële afspraken van Partijen zijn bij wijze van taakstellende budgetten, investeringen en kosten per post/regel/kopje in de Haalbaarheidsstudie verwerkt. Partijen spannen zich in op Blokniveau binnen de kaders van de Haalbaarheidsstudie te blijven, maar in ieder geval is het streven om binnen de totaalbedragen van de Haalbaarheidsstudie het Project te realiseren, hetgeen samenhangt met het halen van de Planning. Gelet op het bepaalde in Artikel 1.2 onderzoeken Partijen op welke wijze de uitgangspunten optimaal kunnen uitwerken op Blokniveau. Indien dit onderzoek tot wijzigingen in de Haalbaarheidsstudie mocht leiden, treden Partijen in overleg.
- 5.2 Uit de Haalbaarheidsstudie blijkt dat het Project een onrendabele investering vergt van beide Partijen.
- 5.3 In het kader van de dekking van het tekort op het Project stelt de Gemeente een bedrag ter beschikking, zijnde de Bijdrage van de Gemeente, zoals verwerkt in de Haalbaarheidsstudie



- 5.4 In het kader van de dekking van het tekort op het Project stelt Vestia een bedrag ter beschikking alsmede een bedrag uit de Regeling Vermindering Verhuurderheffing, welke bedragen tezamen de Bijdrage van Vestia aan het Project vormen, zoals verwerkt in de Haalbaarheidsstudie.
- 5.5 In beginsel draagt elk van de Partijen het financiële risico dat hoort bij de eigen taken/werkzaamheden, zoals op hoofdlijnen taaksgewijs is uitgewerkt in Artikel 4.
- 5.6 De paragraaf "Financiën" uit de Haalbaarheidsstudie heeft geen openbaar karakter en zal daarom door Partijen binnen de wettelijke mogelijkheden geheim worden gehouden.

#### **Artikel 6 Planning en verantwoording Organisatie en overlegstructuur**

- 6.1 Partijen hanteren als uitgangspunt ten behoeve van de uitvoering van het Project de Planning in Bijlage 2.
- 6.2 De Planning legt op Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.
- 6.3 Het niet conform Planning werken heeft (financiële) consequenties voor beide Partijen. Indien niet gewerkt wordt of kan worden conform Planning treden Partijen met elkaar in overleg teneinde te bezien of, en zo ja welke maatregelen kunnen worden getroffen teneinde de opgetreden vertraging in te lopen.

#### **Artikel 7 Communicatie**

- 7.1 Externe communicatie zal in onderling overleg tussen Partijen worden afgestemd, rekening houdend met de nader op te stellen communicatiestrategie en het communicatieplan Tweebosbuurt. Er wordt pas extern gecommuniceerd na onderlinge goedkeuring van beide Partijen.
- 7.2 Communicatie zal in de Projectgroep als agendapunt worden opgenomen.

#### **Artikel 8 Juridische vormgeving afspraken op Blokniveau**

- 8.1 Bij de uitwerking van de afspraken op hoofdlijnen van Partijen op Blokniveau (Artikel 4.16) zullen Partijen tevens de wettelijke en hun interne beleidsregels in acht nemen, teneinde de door de Projectgroep voorgenomen werkwijzen (Bijlage 1) juridisch en financieel te kunnen vormgeven, rekening houdend met de mogelijke (juridische) complicaties en samenloop op het gebied van fiscaliteit, inbreng RVV-bijdrage, de eisen die de Woningwet aan corporaties stelt (WSW, Aw, niet-DAEB), ongeoorloofde staatssteun, aanbesteding(sbeleid) en het gemeentelijk grond(uitgifte)beleid.

#### **Artikel 9 Tekortschieten**





- 9.1 Ingeval één van de Partijen toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat de andere Partij haar schriftelijk in gebreke heeft gesteld, nalatig blijft in de nakoming van diens verplichtingen, is de andere Partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte of op Blokniveau, eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden. Zulke ontbinding geschiedt schriftelijk per aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 9.2 In geval van ontbinding overeenkomstig het bepaalde in Artikel 9.1, is de tekortschietende Partij verplicht om, op eis van de andere Partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken, waarin de gevolgen van de ontbinding nader worden geregeld.
- 9.3 Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de tekortschietende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere Partij opkomende kosten, schaden en renten.

#### **Artikel 10 Onvoorziene omstandigheden**

- 10.1 Indien, als gevolg van onvoorziene omstandigheden, de uitvoering van deze Overeenkomst niet kan plaatsvinden in lijn met de Haalbaarheidsstudie en de Planning respectievelijk de uitgangspunten van deze Overeenkomst, zodanig dat van één van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt, of deze Overeenkomst niet meer kan nakomen, treden Partijen met elkaar in overleg teneinde te bezien of, en zo ja in hoeverre de Overeenkomst kan worden gewijzigd zodanig dat deze zo veel als redelijkerwijs mogelijk wel kan worden nagekomen. Is dat niet het geval, of bereiken Partijen daarover geen overeenstemming, dan heeft de meest gerede Partij het recht de Overeenkomst al dan niet op Blokniveau te beëindigen c.q. te ontbinden en in dat kader van de andere Partij te verlangen dat tussen Partijen een beëindigings- c.q. ontbindingsovereenkomst wordt gesloten waarin de gevolgen van de beëindiging c.q. de ontbinding nader worden geregeld.
- 10.2 Partijen merken onder meer de volgende omstandigheden aan als een "onvoorziene omstandigheid" in de zin van Artikel 10.1:
- Het aantoonbaar ontstaan van substantieel verslechterde (markt)omstandigheden ten opzichte van het tijdstip van de ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst gedurende een zodanig lange periode en van een zodanige aard en omvang dat het voor Vestia en/of de Gemeente niet verantwoord is het Project (of delen daarvan) uit te voeren conform het bepaalde in deze Overeenkomst (en de daarmee samenhangende overeenkomsten) en/of niet langer financieel haalbaar is.
- 10.3 Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede Partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in Artikel 13.



#### **Artikel 11      Ontbindende voorwaarden**

- 11.1 Partijen zijn bevoegd zich jegens de andere Partij op één of meer van de volgende ontbindende voorwaarden te beroepen, indien:
- Vestia op Blokniveau geen toestemming van de Raad van Commissarissen, WSW en/of Aw verkrijgt; of
  - Het onmogelijk blijkt om de terzake van de uitvoering van wezenlijke delen van het Project de (benodigde) bestemmingsplanwijziging, (omgevings)vergunningen of andere publiekrechtelijke toestemmingen te verkrijgen.
- 11.2 In voorkomend geval zullen Partijen, alvorens zich op een ontbindende voorwaarde te beroepen, in goed onderling overleg bezien of, en zo ja in hoeverre een alternatieve oplossing mogelijk is waarbij de intentie is om zoveel mogelijk blokken in het Exploitatiegebied alsnog tot uitvoering te brengen.
- 11.3 Een beroep op een ontbindende voorwaarde geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. In dat geval treden Partijen in overleg omtrent het aangaan van een ontbindingsovereenkomst waarin de gevolgen van de ontbinding al dan niet van het betreffende plandeel nader worden geregeld.

#### **Artikel 12      Einde en wijziging van de Overeenkomst**

- 12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van het Project. De Overeenkomst eindigt doordat het beoogde Project volledig is gerealiseerd en alle overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst of naar aanleiding van deze Overeenkomst over en weer tussen Partijen bestaande betalingsverplichtingen zijn nagekomen. Tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst is uitgesloten behoudens indien en voor zover in deze Overeenkomst anders is bepaald en/of Partijen zulks nader overeenkomen.
- 12.2 Deze Overeenkomst kan – onverminderd het overigens in deze Overeenkomst bepaalde – slechts worden gewijzigd indien Partijen daarover expliciet overeenstemming hebben bereikt. Een Overeenkomst tot wijziging is slechts geldig indien deze schriftelijk en rechtsgeldig tussen Partijen is vastgelegd.

#### **Artikel 13      Geschillen**

- 13.1 Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot oplossing van het geschil, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Rotterdam.

#### **Artikel 14      Slotbepalingen**

- 14.1 De volgende Bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst:



1. Document "Uitgangspunten uitwerking taken op blokniveau", opgesteld door de Projectgroep;
2. Haalbaarheidsstudie, bestaande uit de onderdelen: "Programma", "Planning" en "Financiën".

Deze Bijlagen worden daartoe door Partijen geparafeerd.

- 14.2 Deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.
- 14.3 De Considerans / Overwegingen maken integraal deel uit van deze Overeenkomst.
- 14.4 Partijen zullen het bepaalde in deze Overeenkomst vertrouwelijk behandelen en de inhoud daarvan niet aan derden openbaren, behoudens indien en voor zover daartoe gehoudenheid bestaat op grond van de wet.

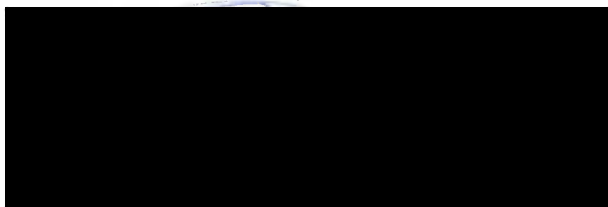
Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Rotterdam op

2019

de Gemeente:

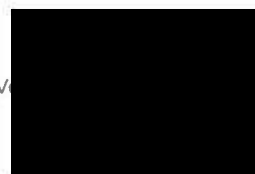
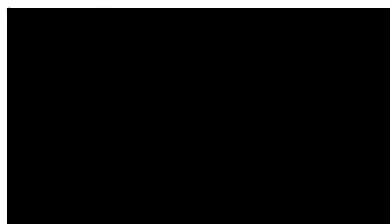
Vestia:

De heer E.S.F. Klep



.....

Of



## Bijlage 1

Document "Uitgangspunten uitwerking taken op blokniveau", opgesteld door de Projectgroep

### Afspraken op hoofdlijnen over Blok P1 Schoolblok (complex 071) en complex 073 Martinus Steijn (Blokken geel)

#### 1 Doelstellingen

De kwaliteit van Blok P1 Schoolblok (geel) is onderwerp van onderzoek. Voorlopig uitgangspunt is handhaving en renovatie.

Het complex 073 Martinus Steijn op de kop van Blok Q dateert uit de jaren '80 van de vorige eeuw. De kwaliteit en de status van complex 073 Martinus Steijn zijn van dien aard dat deze gehandhaafd en gerenoveerd wordt.

#### 2 Programma

De renovatie van 64 sociale huurwoningen en 5 niet-woningen van en door Vestia in Blok P1 Schoolblok. Renovatie van 26 sociale huurwoningen van en door Vestia in complex 073 Martinus Steijn.

#### 3 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Vestia is verantwoordelijk voor de renovatie van Blok P1 Schoolblok en complex 073 Martinus Steijn.

De Gemeente is verantwoordelijk voor de voorbereidende werkzaamheden voor het woonrijp maken, alsmede voor het woonrijp maken zelf.

#### 4 Planning

Planontwikkeling: 2018 – 2019

Woonrijp maken: 2020

Renovatie: 2019 – 2020

#### 5 Kosten en financiering

Renovatie door en voor rekening en risico van Vestia.

Bijdrage uit de Regeling Vermindering Verhuurderheffing door Vestia in te brengen.

Woonrijp maken door en voor rekening en risico van de Gemeente.



**Afspraken op hoofdlijnen over Blok Q Lange Tweekbos (complex 072) en Blok U Riebeek (complex 078) (Blokken groen)**

**1 Doelstellingen**

De ontwikkeling van Blok Q Lange Tweekbos en Blok U Riebeek draagt bij aan de gewenste differentiatie van de woonvoorraad in de Tweekbosbuurt. De nieuwbouw door Vestia van 45 vrije sector huurwoningen in Blok Q Lange Tweekbos en 56 vrije sector huurwoningen in Blok U Riebeek biedt de bewoners de kans om een wooncarrière te maken in de eigen wijk.

**2 Programma**

Sloop van 72 vooroorlogse portieketagewoningen in de sociale huur van Vestia in Blok Q Lange Tweekbos en 130 vooroorlogse portieketagewoningen in de sociale huur van Vestia in Blok U Riebeek. Particulier eigendom in de NO-hoek van Blok U Riebeek blijft gehandhaafd. Nieuwbouw van 45 grondgebonden vrije sector huurwoningen in Blok Q Lange Tweekbos en 56 grondgebonden vrije sector huurwoningen in Blok U Riebeek.

**3 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden**

Vestia heeft de grond in erfpacht (KPSV) tot 2094 en deze tot 2045 afgekocht. Vestia ontruimt de 72 sociale huurwoningen in Blok Q Lange Tweekbos, de 130 sociale huurwoningen en 9 niet-woningen in Blok U Riebeek en is verantwoordelijk voor de realisatie van de nieuwbouw van 45 grondgebonden vrije sector huurwoningen in Blok Q Lange Tweekbos en 56 grondgebonden vrije sector huurwoningen in Blok U Riebeek.

Vestia sloopt voor rekening en risico van de Gemeente de Vestia panden.

Direct voor of na de Sloop levert Vestia de erfpachtgrond vrij van opstallen en obstakels terug aan de Gemeente, met inachtneming van het ten tijde van de realisatie vigerende gemeentelijk beleid, zonder risico op ongeoorloofde staatssteun en de relevante wet- en regelgeving vanuit de Woningwet en omtrent fiscaliteit (Artikel 4.16 Overeenkomst).

Vervolgens koopt Vestia de grond in eigendom van de Gemeente in bouwrijpe staat met inachtneming van het vigerend gemeentelijk beleid en de relevante wet- en regelgeving vanuit de Woningwet en omtrent fiscaliteit. Voor de grondverwerving en de verwervingsprijs zijn Partijen overeengekomen dat het ten tijde van de realisatie vigerende gemeentelijk beleid hiervoor het uitgangspunt is.

De Gemeente is voorts verantwoordelijk voor de voorbereidende werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken, alsmede voor het bouw- en woonrijp maken zelf. De Gemeente spant zich in om haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden te nemen.

De Gemeente zal – indien vereist – alsdan voor de bouw van vrije sectorwoningen door Vestia als toegelaten instelling Woningwet (een niet-DAEB activiteit) een markttoets moeten uitvoeren, waarbij de Gemeente een melding hiervan doet bij de Aw en Vestia hiervoor toestemming vraagt aan de Aw. Pas na ontvangst van deze toestemming mag door Vestia



met de realisatie een aanvang worden genomen. Mogelijk vervalt de markttoets in deze situatie. De Gemeente zal alsdan dit aan Vestia bevestigen.

Vestia heeft toestemming van het WSW en van de Aw nodig alvorens met de realisatie een aanvang zal worden gemaakt.

4 Planning

Blok Q Lange Tweekbos en Blok U Riebeek:

Planontwikkeling: 2019 - 2021

Uitplaatsing: 2018 – 2019

Sloop: 2020

Bouw- en woonrijp maken: 2020 - 2022

Realisatie: 2021 – 2022

5 Kosten en financiering

Uitplaatsing door en voor rekening en risico van Vestia (Vestia bezit).

Sloop door Vestia voor rekening en risico van de Gemeente (Vestia bezit).

Vestia levert de erfpachtrechten aan de Gemeente conform het bepaalde in artikel 4.6 van de Overeenkomst en verwerft de bouwgrond in vol eigendom van de Gemeente voor 45 grondgebonden vrije sector huurwoningen in Blok Q Lange Tweekbos en 56 grondgebonden vrije sector huurwoningen in Blok U Riebeek, tegen een marktconforme vergoeding en met inachtneming van het alsdan vigerende gemeentelijk beleid.

Realisatie opstellen door en voor rekening en risico van Vestia.

Bijdrage uit de Regeling Vermindering Verhuurderheffing door Vestia in te brengen.

Bouw- en woonrijp maken door en voor rekening en risico van de Gemeente.



**Afspraken op hoofdlijnen over Blok P2 Putselaan (complex 072), Blok P3 Hilledijk (complex 074), Blok R Kleefblok (complex 075) en Blok O1 Riebeek Hilledijk (complex 077) (Blokken rood)**

**1 Doelstellingen**

De ontwikkeling van Blok P2 Putselaan, Blok P3 Hilledijk, Blok R Kleefblok en Blok O1 Riebeek Hilledijk draagt bij aan de gewenste differentiatie van de woonvoorraad in de Tweebosbuurt. Doelstelling van de Gemeente is om deze blokken in één keer of in delen te tenderen en aansluitend te (doen) realiseren.

**2 Programma**

Sloop van 333 vooroorlogse portieketagewoningen, 18 niet-woningen van Vestia en circa 16 particuliere panden.

Nieuwbouw van 143 grondgebonden vrije sector koopwoningen.

Buurtpark op de kop van Blok O1.

**3 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden**

Met inachtneming van de door Vestia gemaakte afspraken met bewoners, ontruimt Vestia de eigen huurwoningen en plaatst de zittende huurders uit. De Gemeente verwerft voor eigen rekening en risico de particuliere panden.

De door de Gemeente verworven Onroerende Zaken, worden direct na de levering aan de Gemeente bij voorkeur in lege staat in Beheer genomen door Vestia. Als uitzondering hierop is Vestia bereid om in geval van door huurders bewoonde Onroerende zaken, de bewoners net als de bewoners die bij Vestia huren, indien nodig, mee te nemen in het uitplaatsingsproces. De Gemeente vergoedt alsdan de eventuele verhuiskostenvergoeding. De eventuele inkomsten en uitgaven van dit Beheer zijn voor rekening en risico van Vestia. De uithuizing van de betreffende huurder blijft de verantwoordelijkheid van de Gemeente. Vestia sloopt voor rekening en risico van de Gemeente de Vestia panden.

Direct voor of na de Sloop (onderwerp van onderzoek) levert Vestia de erfpachtrechten terug aan de Gemeente tegen de overeengekomen vergoeding conform Haalbaarheidsstudie, mits staatssteunproof en met inachtneming van het ten tijde van de realisatie vigerende gemeentelijk beleid en de relevante wet- en regelgeving en omtrent fiscaliteit.

De Gemeente is voornemens om de woningen conform het ten tijde van de realisatie vigerende beleid gefaseerd dan wel in zijn geheel te tenderen. De nader te selecteren marktpartij(en) ontwikkelt(en) de woningen.

De Gemeente is voorts verantwoordelijk voor de voorbereidende werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken, alsmede voor het bouw- en woonrijp maken zelf. De Gemeente spant zich in om haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden te nemen.



4 Planning

Planontwikkeling (inclusief tender): 2018 - 2022

Uitplaatsing: 2018 – 2019

Sloop: 2020

Bouw- en woonrijp maken: 2020 - 2023

Realisatie: 2021 – 2023

5 Kosten en financiering

Uitplaatsing door en voor rekening en risico van Vestia (Vestia bezit).

Inbreng sociale huurwoningen en niet-woningen door Vestia tegen door Gemeente te betalen waarde conform Haalbaarheidsstudie en met inachtneming van Artikel 4.16 van de Overeenkomst.

Sloop door Vestia voor rekening en risico van de Gemeente (Vestia bezit).

Verwerving en Sloop door en voor rekening en risico van de Gemeente (particulier bezit).

Beheer van leeggekomen panden tot aan het moment van sloop door en voor rekening van Vestia.

Teruglevering erfpachtgrond door Vestia aan de Gemeente.

Verwachte bijdrage uit Regeling Vermindering Verhuurderheffing door Vestia in te brengen.

Realisatie door nader te selecteren marktpartij(en).

Bouw- en woonrijp maken door en voor rekening en risico van de Gemeente.





**Afspraken op hoofdlijnen over Blok S Parkstad (Blok blauw)**

1 Doelstellingen

De ontwikkeling van Blok S wordt ingezet voor de herhuisvesting van uitgeplaatste bewoners van de Tweebosbuurt. Bij de tweede verhuur zal de huur marktconform zijn, zodat uiteindelijk Blok S geheel uit vrije sector huur bestaat. De bouw van Blok S door Vestia zal met een vrije sector huur kwaliteit en uitstraling plaatsvinden.

2 Programma

Nieuwbouw van 32 eengezinswoningen, 42 2 kamer appartementen en 56 3 kamer appartementen, totaal 130 huurwoningen, bij de projectteamleden bekend als programmatische studie 'variant 6'. De woningen worden met een niet-DAEB kwaliteit gebouwd, maar de eerste verhuur in het kader van uitplaatsingsbehoefte DAEB verhuurd. Met een geschatte mutatiesnelheid van 3 tot 7 % per jaar zal het complex door Vestia volledig in de vrije sector huur worden gebracht.

3 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Vestia koopt de grond in eigendom van de Gemeente in bouwrijpe staat tegen een marktconforme vergoeding met inachtneming van het ten tijde van de realisatie vigerende gemeentelijk beleid en de relevante wet- en regelgeving vanuit de Woningwet en omtrent fiscaliteit.

Vestia ontwikkelt de woningen voor eigen rekening en risico en doet deze realiseren.

De Gemeente spant zich in om haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden te nemen.

De Gemeente is verantwoordelijk voor de voorbereidende werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken, alsmede voor het voorbelasten, voor het omleggen van de Hilledijk in samenspraak met het Waterschap Hollandse Delta en voor het bouw- en woonrijp maken zelf.

4 Planning

Planontwikkeling: 2018 – 2019

Bestemmingsplan: 2018 - 2019

Voorbelasten en omlegging Hilledijk: 2018 - 2019

Bouw- en woonrijp maken: 2018 - 2021

Realisatie: 2020 – 2021

5 Kosten en financiering

Omdat Vestia Blok S met een niet-DAEB kwaliteit en voor de uiteindelijke functie van vrije sector huur ontwikkelt is ervoor gekozen om de koopprijs van de grond op voorhand op niet-DAEB / vrije sector huur-niveau als uitgangspunt te nemen. Gemeente neemt de kosten van de gebouwde parkeerplaatsen gedeeltelijk voor haar rekening en risico.

Aankoop grond door Vestia tegen marktconforme grondprijs.

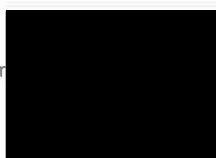
Dijkomlegging door en voor rekening en risico van de Gemeente.



Voorbelasting en overig bouw- en woonrijp maken door en voor rekening en risico van de Gemeente.

Realisatie blok S door en voor rekening en risico van Vestia.

Verwachte bijdrage uit Regeling Vermindering Verhuurderheffing door Vestia in te brengen.





## Bijlage 2 a

Haalbaarheidsstudie – overzichtsbld

Art. 10 lid 2 sub b WOB

## Programma - totaal

Totaal	Huidig	Handhaven	Slopen	Renoveren	Nieuwbouw	Eindsituatie
DAEB t/m € [REDACTED]	625	0	535	90	98	188
DAEB t/m € [REDACTED]	0	0	0	0	32	32
Vrije sector huur	0	0	0	0	101	101
Vrije sector koop	28	0	28	0	143	143
Bedrijfsruimten	41	0	36	5	0	5
<b>Totaal</b>	<b>694</b>	<b>0</b>	<b>599</b>	<b>95</b>	<b>374</b>	<b>469</b>

## Exploitatiegebied



## Planning – totaal

Totaal	Start	Eind	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Uitplaatsing	2018	2020	1	1	1				
Sloop	2020	2020			1				
Planontwikkeling	2018	2021	1	1	1	1			
Realisatie	2019	2022		1	1	1	1		
Bouw- en woonrijp maken	2018	2023	1	1	1	1	1	1	



## Bijlage 2 b Art. 10 lid 2 sub b WOB

## Haalbaarheidsstudie - Programma en Planning op blokniveau

## Programma

Totaal	Huidig	Handhaven	Slopen	Renoveren	Nieuwbouw	Eindsituatie
DAEB t/m €	625	0	535	90	98	188
DAEB t/m €	0	0	0	0	32	32
Vrije sector huur	0	0	0	0	101	101
Vrije sector koop	28	0	28	0	143	143
Bedrijfsruimten	41	0	36	5	0	5
<b>Totaal</b>	<b>694</b>	<b>0</b>	<b>599</b>	<b>95</b>	<b>374</b>	<b>469</b>



P1+Q-073	Huidig	Handhaven	Slopen	Renoveren	Nieuwbouw	Eindsituatie
DAEB t/m €	90			90		90
DAEB t/m €						0
Vrije sector huur						0
Vrije sector koop						0
Bedrijfsruimten	5			5		5
<b>Totaal</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>95</b>

Q	Huidig	Handhaven	Slopen	Renoveren	Nieuwbouw	Eindsituatie
DAEB t/m €					98	98
DAEB t/m €					32	32
Vrije sector huur						0
Vrije sector koop						0
Bedrijfsruimten						0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>130</b>	<b>130</b>

P3	Huidig	Handhaven	Slopen	Renoveren	Nieuwbouw	Eindsituatie
DAEB t/m €	58		58			0
DAEB t/m €						0
Vrije sector huur						0
Vrije sector koop					33	33
Bedrijfsruimten	2		2			0
<b>Totaal</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>33</b>

Q	Huidig	Handhaven	Slopen	Renoveren	Nieuwbouw	Eindsituatie
DAEB t/m €	72		72			0
DAEB t/m €						0
Vrije sector huur					45	45
Vrije sector koop						0
Bedrijfsruimten	9		9			0
<b>Totaal</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>45</b>

U	Huidig	Handhaven	Slopen	Renoveren	Nieuwbouw	Eindsituatie
DAEB t/m €	130		130			0
DAEB t/m €						0
Vrije sector huur					56	56
Vrije sector koop	12		12			0
Bedrijfsruimten	9		9			0
<b>Totaal</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>56</b>

P3+R	Huidig	Handhaven	Slopen	Renoveren	Nieuwbouw	Eindsituatie
DAEB t/m €	193		193			0
DAEB t/m €						0
Vrije sector huur						0
Vrije sector koop	16		16		89	89
Bedrijfsruimten	7		7			0
<b>Totaal</b>	<b>216</b>	<b>0</b>	<b>216</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>89</b>

O1	Huidig	Handhaven	Slopen	Renoveren	Nieuwbouw	Eindsituatie
DAEB t/m €	82		82			0
DAEB t/m €						0
Vrije sector huur						0
Vrije sector koop					21	21
Bedrijfsruimten	9		9			0
<b>Totaal</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

## Planning

Totaal	Start	Eind	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Uitplaatsing	2018	2020	1	1					
Sloop	2020	2020			1				
Planontwikkeling	2018	2021	1	1	1	1			
Realisatie	2019	2022		1	1	1	1		
Bouw- en woonrijpmaken	2018	2023	1	1	1	1	1	1	

P1+Q-073	Start	Eind	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Uitplaatsing	2019	2020		1	1				
Sloop									
Planontwikkeling	2018	2019	1	1	1	1			
Realisatie	2019	2020		1	1	1	1		
Bouw- en woonrijpmaken	2020	2020			1				

Q	Start	Eind	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Uitplaatsing									
Sloop									
Planontwikkeling	2018	2019	1	1					
Realisatie	2020	2021			1	1	1		
Bouw- en woonrijpmaken	2018	2021	1	1	1	1	1		

P3	Start	Eind	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Uitplaatsing	2018	2019	1	1					
Sloop									
Planontwikkeling	2020	2020			1				
Realisatie	2019	2021		1	1	1	1		
Bouw- en woonrijpmaken	2021	2022			1	1	1	1	
	2020	2023				1	1	1	1

Q	Start	Eind	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Uitplaatsing	2018	2019	1	1					
Sloop									
Planontwikkeling	2020	2020			1				
Realisatie	2019	2021		1	1	1	1		
Bouw- en woonrijpmaken	2021	2022			1	1	1	1	
	2020	2022				1	1	1	1

U	Start	Eind	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Uitplaatsing	2018	2019		1					
Sloop									
Planontwikkeling	2020	2020			1				
Realisatie	2019	2021		1	1	1	1		
Bouw- en woonrijpmaken	2021	2022			1	1	1	1	
	2020	2022				1	1	1	1

P3+R	Start	Eind	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Uitplaatsing	2018	2019	1	1					
Sloop									
Planontwikkeling	2020	2020			1				
Realisatie	2019	2021		1	1	1	1		
Bouw- en woonrijpmaken	2021	2022			1	1	1	1	
	2020	2023				1	1	1	1

O1	Start	Eind	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Uitplaatsing	2018	2019		1					
Sloop									
Planontwikkeling	2020	2020			1				
Realisatie	2019	2021		1	1	1	1		
Bouw- en woonrijpmaken	2021	2022			1	1	1	1	
	2020	2023				1	1	1	1



## Bijlage 2 c

Haalbaarheidsstudie - Financiën geheime bijlage

Art. 10 lid 2 sub b WOB

### Financiën - GEHEIM

Alle bedragen prijspeil 1-1-2018

Gemeente - alle bedragen excl. btw in miljoenen

Post	P1+Q-073	S	P2	Q	U	P3+R	O1	Totaal
Verwervingen Vestia								
Sloopkosten Vestia								
Sloopvergoeding Vestia								
Verwervingen Particulier (incl. sloop)								
Bouw- en woonrijp maken	-€							
Kosten gebouwd parkeren								
<b>Subtotaal kosten</b>	-€							
Grondopbrengsten								
RVV-bijdrage (rood)								
<b>Subtotaal opbrengsten</b>	€							
<b>Totaal</b>	-€							

Vestia - alle bedragen incl. btw in miljoenen (behoudens de met een \* aangegeven bedragen, deze zijn excl. btw)

Post	P1+Q-073	S	P2	Q	U	P3+R	O1	Totaal
Inbreng marktwaarde								
Uitplaatsingskosten								
Sloopkosten*								
Renovatiekosten								
Grondkosten								
Stichtingskosten (excl. grondkosten)								
<b>Subtotaal kosten</b>								
Verkoopopbrengst gemeente*								
Uitname marktwaarde								
Vergoeding sloopkosten gemeente*								
Sloopvergoeding gemeente*								
Vergoeding kosten gebouwd parkeren								
RVV-korting								
<b>Subtotaal opbrengsten</b>								
<b>Totaal</b>								



