

INTENTIEOVEREENKOMST ONTWIKKELING KOUDENHOEK-NOORD NIJMEGEN

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Nijmegen**, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019 in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H. Berends, in zijn functie als concernmanager van de afdeling Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouder, d.d.2022, nr....., hierna te noemen: “**de Gemeente**”,

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **VanWonen Projecten B.V.**, statutair gevestigd te Zwolle en kantoorhoudende aan de Willemsvaart 21 te (8019 AB) Zwolle, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 66829372, te deze vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap VanWonen Holding B.V., statutair gevestigd te Zwolle en kantoorhoudende aan de Willemsvaart 21 te (8019 AB) Zwolle, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 67416152, in deze vertegenwoordigd door de heer A. Bolks, in de functie van directeur, alleen en zelfstandig bevoegd, hierna te noemen: “**VanWonen**”,

en

3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, aan het adres IJsbaanpad 1, mede kantoorhoudende te Amersfoort, De Brand 30, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 800406187, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder BPD Europe B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw G. Voorhorst, en de heer J.C. Kreikamp, hierna te noemen: “**BPD**”.

Iedere ondergetekende hierna te noemen “**Partij**”, en alle ondergetekenden gezamenlijk te noemen: “**Partijen**”.

OVERWEGINGEN:

1. Tussen (o.a.) de Gemeente, BPD en AM B.V. en AM Grondbedrijf B.V. (hierna AM B.V. en AM Grondbedrijf gezamenlijk te noemen AM) is in 2013 een Vaststellingsovereenkomst aangegaan, waarin onder meer is overeengekomen dat Ontwikkelaars (de in de Vaststellingsovereenkomst vermelde marktpartijen, waaronder AM) in totaal voor 1.200 woningkavels in de Waalsprong een ‘right of first refusal’ ontvangen voor de periode 2017 tot en met 2022 (hierna: “**VOK**”);

{{Signer1}}



2. VanWonen is middels akte van contractsoverneming Nijmegen Waalsprong d.d. 21 november 2019 in de VOK in de plaats getreden van AM.
3. Van het onder 1. genoemde 'right of first refusal' resteert op dit moment voor VanWonen nog een claim van 149 woningkavels en voor BPD nog een claim van 59 woningkavels;
4. De Gemeente heeft de gronden binnen het projectgebied Koudenhoek-Noord (hierna te noemen: "Projectgebied"), kadastraal bekend gemeente Nijmegen, sectie F, no. 16, 20, 21, 23, 38, 39, 40, 206, 259, 1104 en 1105 (**bijlage 1**) in eigendom en is bereid een gedeelte van de gronden voor de ontwikkeling van het Projectgebied tegen een marktconforme prijs en onder nader te bepalen voorwaarden te verkopen aan VanWonen en BPD, zodat VanWonen en BPD de voor hen resterende 208 woningkavels plus een aanvullend programma van circa 46 woningen in het Projectgebied kunnen realiseren, van welke woningen 50% zullen worden gerealiseerd door VanWonen en 50% door BPD;
5. Partijen realiseren zich dat ten behoeve van de ontwikkeling van het Projectgebied een aantal zaken nog nader onderzocht en uitgewerkt moet worden, zoals onder andere de definitieve vaststelling van het stedenbouwkundige ontwerp, het bestemmingsplan, de waarde van de gronden, de ontsluiting van de woningen en parkeerplaatsen en in het kader hiervan de verdeling van de kosten van de onderzoeken;
6. Binnen het Projectgebied zal ook sociale woningbouw gerealiseerd worden door de woningcorporatie Talis (hierna: Talis), waarmee Partijen hebben afgesproken dat het stedenbouwkundig ontwerp voor het Projectgebied tezamen met haar wordt uitgewerkt;
7. Op basis van voornoemde overwegingen realiseren Partijen zich dat de definitieve stedenbouwkundige invulling (het aantal te realiseren woningen en aanvullende functies), de (voorwaarden van) overdracht van de grond, de technische aspecten, de ontsluiting en de parkeervoorzieningen samenhang met elkaar hebben en dat dit consequenties kan hebben voor de definitieve stedenbouwkundige invulling van het Projectgebied;
8. Partijen verklaren zich bereid om de ontwikkeling van het Projectgebied te onderzoeken, zodat de integrale haalbaarheid van de ontwikkeling van het Projectgebied op diverse aspecten kan worden vastgesteld. Een en ander met als doel te bezien onder welke voorwaarden Partijen het eens kunnen worden over een koop- c.q. realisatieovereenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van het Projectgebied door VanWonen en BPD;
9. De Gemeente bereidt thans een herziening van de geldende bestemmingsplannen voor;
10. Partijen wensen hun afspraken in het kader van het voornoemde vast te leggen in deze overeenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1. Strekking, reikwijdte en doel van de Overeenkomst

1. Partijen hebben uiteindelijk tot doel te komen tot gezamenlijke en integrale plannen voor de ontwikkeling van het Projectgebied tot een woongebied met de daarbij behorende overige functies (groen, parkeren, ontsluiting et cetera).



2. Partijen stellen zich voorts meer specifiek ten doel te komen tot:
 - a. de vastlegging van een aantal grondslagen en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Projectgebied;
 - b. een stedenbouwkundig plan voor de woningbouw, aanvullende functies, de parkeeropgave en het omliggende openbare gebied;
 - c. afspraken om de ontwikkeling van het Projectgebied financieel haalbaar te maken;
 - d. overeenstemming over de programmering en woningdifferentiatie;
 - e. afspraken over de wijze van samenwerking in deze intentiefase en afspraken te maken omtrent verdeling van taken, kosten en risico's;
 - f. afspraken over de verdere gang van zaken tijdens en na de uitvoering van de Overeenkomst, waaronder het sluiten van een eventuele vervolgovereenkomst.

Artikel 2. Algemene uitgangspunten

1. Het aangaan van de Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de geldende regelgeving op het gebied van onder meer aanbestedingsrecht en staatssteun na te leven. Het naleven hiervan levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van de Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten, zulks onverminderd het bepaalde in de VOK.
2. De Gemeente heeft zich bereid verklaard om zich - met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden - in te spannen een bestemmingsplan vast te (laten) stellen, passend bij het stedenbouwkundig plan.
3. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst - en eventuele vervolgovereenkomsten - is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente niet tot vergoeding van schade, kosten en interesten aan de Ontwikkelcombinatie is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst - en/of eventuele vervolgovereenkomsten - of van de voortgang van de voorgenomen haalbaarheidsanalyse.
4. Waar in de Overeenkomst over de Gemeente (als publiekrechtelijk lichaam) wordt gesproken, worden daaronder zo nodig mede het college van burgemeester en wethouders (van de gemeente Nijmegen) verstaan.

Artikel 3. Wijze van samenwerking, verantwoordelijkheden en taakverdeling.

1. Tot het bereiken van bovenstaande doelstellingen zullen Partijen gezamenlijk:
 - a. Een stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp opstellen voor het gehele projectgebied, inclusief het gedeelte dat ter ontwikkeling aangeboden wordt aan Talis;
 - b. hun relevante kennis en kunde inbrengen;
 - c. een open en transparant werkproces nastreven;
 - d. Talis betrekken bij het onder lid a genoemde ontwerpproces.
2. Tot de verantwoordelijkheden van de Gemeente behoren:
 - a. het stellen van de randvoorwaarden- en kaders voor toekomstige (her)ontwikkeling en daaraan te toetsen;
 - b. het uitoefenen van de wettelijke taak als bevoegd gezag;



3. Tot de verantwoordelijkheden van VanWonen en BPD behoren het opstellen en aanleveren van input voor de door hen gewenste ontwikkeling binnen het Projectgebied.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten

1. De kosten voor het opstellen van het stedenbouwkundig en landschappelijk plan, dat in aanvang door Urbanisten is opgesteld en wiens werkzaamheden recent overgenomen zijn door interne ontwerpers van de Gemeente, worden door de Gemeente gedragen. De kosten van het door VanWonen en BPD ingeschakelde externe ontwerp bureau worden voor zover deze kosten betrekking hebben op stedenbouwkundige vraagstukken op basis van 50-50 verdeeld tussen enerzijds VanWonen en BPD gezamenlijk en anderzijds de Gemeente, gerekend over de periode van start inhuur van het externe ontwerp bureau tot en met 1 augustus 2022.
2. Partijen dragen voor het overige ieder voor zich de door hen ter uitvoering van de Overeenkomst te maken kosten, tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen Partijen.

Artikel 5. Gezamenlijke planvorming en planning

1. Partijen voeren gezamenlijk, met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals in de voorgaande drie artikelen neergelegd, de planvorming uit.
2. De planvorming betreft het in samenhang onderzoeken van de kwalitatieve, stedenbouwkundige en landschappelijke, ruimtelijke, planologische, maatschappelijke, alsmede financieel-economische haalbaarheid voor het Projectgebied met inachtneming van het als **bijlage 3** bijgesloten Indicatieve Woningbouwprogramma, resulterend in en bestaande uit de volgende goed gemotiveerde/onderbouwde deelproducten:
 - a. een integraal stedenbouwkundig plan;
 - b. een programmavoorstel, inclusief onderbouwing/uiteenzetting van de programmaonderdelen;
 - c. een ontwerp-inrichtingsplan voor de openbare ruimte van het Projectgebied;
 - d. een bijbehorende transparante (grond-, vastgoed- en parkeer-) exploitatieopzet.
 - e. Toetsing aan het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplanwijziging
3. Uiterlijk zeven maanden na ondertekening van de Overeenkomst, of zoveel eerder als mogelijk, zullen de definitieve resultaten van de gezamenlijke planvorming ter beoordeling voorgelegd worden aan Partijen. Op basis hiervan zullen de beslissingsbevoegde organen van Partijen ieder voor zich een afweging maken en volledig onafhankelijk van elkaar besluiten of zij in kunnen stemmen met het stedenbouwkundig plan en of zij van mening zijn dat sprake is van een integraal haalbaar programma voor het Projectgebied.

Artikel 6. Vervolgovereenkomst

1. Indien Partijen naar aanleiding van de definitieve uitkomsten van de gezamenlijke planvorming als bedoeld in artikel 5 van mening zijn dat bedoeld plan ruimtelijk en financieel haalbaar is en besluiten de ontwikkeling van het Projectgebied daadwerkelijk op te pakken, dan treden Partijen met elkaar in overleg over het vervolg van de samenwerking. Doel is dan te komen tot afspraken in de vorm van een vervolgovereenkomst, zijnde een koop- en ontwikkelovereenkomst.



2. Indien de Gemeente op basis van de gezamenlijke planvorming besluit tot gronduitgifte aan VanWonen en BPD in de in overweging 4 bedoelde verhouding, dan sluiten zij vervolg koop- en ontwikkelovereenkomsten voor het woonprogramma in het Projectgebied. Partijen maken in ieder geval afspraken over:
 - a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
 - b. de verdere uitwerking van de plannen voor het Projectgebied voor zowel het vastgoed als de bijbehorende openbare ruimte en infrastructuur;
 - c. de voor de uitvoering van de plannen benodigde grondtransacties;
 - d. het publiekrechtelijk faciliteren van de plannen door de Gemeente;
 - e. de planning en fasering van de realisatie in het Projectgebied;
3. Indien voor Partijen vaststaat dat sprake is van een haalbaar plan, doch de Gemeente besluit de ontwikkeling van het Projectgebied niet op te pakken, dan blijven de op grond van de VOK aan VanWonen en BPD toegekende ontwikkelrechten alsdan gehandhaafd.
4. Indien VanWonen en/of BPD na aanbod van de Gemeente tot gronduitgifte binnen de kaders van de VOK besluit niet tot afname over te gaan, vergoedt de Gemeente geen plankosten en vervallen de op grond van de VOK aan hen toegekende ontwikkelrechten ten aanzien van het Projectgebied.
5. Indien niet vast komt te staan dat sprake is van een haalbaar plan als bedoeld in artikel 5 geldt het bepaalde in artikel 7 lid 3 en 8 en wordt de Overeenkomst ontbonden, zulks onverminderd het alsdan nog voortbestaan van de rechten en verplichtingen uit de VOK.

Artikel 7. Duur en beëindiging van de Overeenkomst

1. De Overeenkomst loopt in beginsel tot het moment zoals aangegeven in artikel 5 lid 3 van de Overeenkomst. Indien Partijen op dat moment van mening zijn dat er sprake is van een integraal haalbaar programma voor het Projectgebied, loopt de Overeenkomst door tot het moment dat een vervolgovereenkomst is gesloten tussen VanWonen en de Gemeente alsmede tussen BPD en de Gemeente, met in achtneming van lid 4 van dit artikel.

Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zal de Gemeente de aan haar in eigendom toebehorende gronden c.q. opstallen, gelegen in het Projectgebied, gereserveerd houden voor VanWonen en BPD, zonder dat VanWonen en/of BPD daarvoor een vergoeding is/zijn verschuldigd.
2. Partijen leggen uiterlijk zeven maanden na ondertekening van de Overeenkomst de resultaten als bedoeld in artikel 5 voor aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen.
3. Uiterlijk drie maanden na het in lid 2 benoemde moment dienen de beslissingsbevoegde organen van Partijen een besluit te hebben genomen over het stedenbouwkundig plan en de haalbaarheid van dit plan voor het Projectgebied. Indien op genoemde datum geen sprake is van een besluit, dan wel indien het stedenbouwkundig plan niet voor Partijen akkoord is en/of besloten wordt, dat geen sprake is van een haalbaar plan, heeft ieder der Partijen het recht om de Overeenkomst zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven te ontbinden.
4. Indien besloten wordt de ontwikkeling van het Projectgebied met VanWonen en BPD op te pakken, dan dienen Partijen uiterlijk vier maanden na afronding van de gezamenlijke planvorming als bedoeld in artikel 5, een vervolgovereenkomst als bedoeld in artikel 6 lid 1 te hebben gesloten.



Indien niet uiterlijk binnen bedoelde termijn een vervolgovereenkomst met VanWonen respectievelijk BPD tot stand is gekomen, heeft ieder der Partijen die het aangaat het recht, de Overeenkomst zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven ten aanzien van die betreffende Partij, te ontbinden.

5. In het geval overeenkomstig artikel lid 4 een vervolgovereenkomst is aangegaan waarin aan VanWonen en/of BPD een deel van gronden in het Projectgebied wordt verkocht, zal de Gemeente voorafgaand aan een daartoe strekkend besluit van haar bevoegde bestuursorgaan haar voornemen tot het sluiten van de vervolgovereenkomst openbaar bekend maken, welke openbaarmaking vooraf tekstueel met VanWonen en BPD zal worden afgestemd. In deze bekendmaking wordt meegedeeld dat er geen andere gegadigden zijn uitgenodigd een aanbieding uit te brengen met de argumentatie daarvoor. De Gemeente behoudt zich het recht voor naar aanleiding van de eventuele reacties op de voornoemde bekendmaking alsnog af te zien van het aangaan van de vervolgovereenkomst en de ontwikkeling en verkoop van het deel van het Projectgebied dat niet bestemd is voor de sociale woningbouw door middel van een openbare tenderprocedure aan een andere partij te gunnen. Indien als gevolg hiervan geen vervolgovereenkomst met zowel VanWonen als BPD tot stand komt, blijven de aanspraken van VanWonen en BPD uit hoofde van de VOK onverminderd van kracht.
6. Voornoemde uiterste termijnen/data kunnen in onderling overleg tussen Partijen worden verlengd, in welk geval het gestelde in artikel 11 lid 2 toepassing vindt.
7. De Gemeente kan de Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven ontbinden ten aanzien van een Partij, indien die betreffende Partij surseance van betaling aanvraagt, diens faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of die Partij wordt geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten. De Overeenkomst wordt alsdan voortgezet tussen de Gemeente en de overblijvende Partij op basis van de aan die Partij toekomende rechten uit de VOK. De Gemeente en de overblijvende Partij hebben de intentie om in dat geval het gehele plan door de overblijvende Partij uit te laten voeren, behalve als dit bijvoorbeeld als gevolg van het Didam-arrest niet mogelijk blijkt te zijn.
8. Indien het op grond van het bepaalde in lid 7 komt tot een partiële ontbinding van de Overeenkomst geeft zulks de betreffende partijen over en weer geen recht op enige (schade)vergoeding van welke aard en in welke vorm dan ook. Reeds betaalde vergoedingen/bijdragen ter uitvoering van het bepaalde in de Overeenkomst worden dan niet gerestitueerd en/of blijven te allen tijde verschuldigd. De op grond van de VOK toegekende ontwikkelrechten komen in dat geval niet te vervallen.
9. Indien de Overeenkomst wordt ontbonden ten aanzien van een van Partijen op grond van het in dit artikel bepaalde staat het de Gemeente volledig vrij ter zake van het Projectgebied, al dan niet op basis van de resultaten van de gezamenlijke planvorming, met de overige partijen en evt. derden/andere ontwikkelcombinaties te onderhandelen en contracteren.

Artikel 8. Overdracht contractpositie

Het is geen van Partijen toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen, welke voortvloeien uit de Overeenkomst aan een derde over te dragen.



Artikel 9. Exclusiviteit

De Overeenkomst wordt gesloten op basis van exclusiviteit, dit wil zeggen dat het Partijen niet is toegestaan om gedurende de looptijd van de Overeenkomst direct of indirect enigerlei vorm van overleg, samenwerking c.q. onderhandelingen met derden te hebben met betrekking tot het Projectgebied als bedoeld in de Overeenkomst, voor zover deze handelingen hetzelfde of een soortgelijk doel c.q. dezelfde strekking hebben, als in de Overeenkomst bedoeld, dan wel indien zij het bereiken van het in artikel 1 omschreven doel kunnen belemmeren. Een en ander geldt behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de andere Partijen.

Artikel 10. Geschillen

1. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Indien dit overleg niet binnen een termijn van één maand na de aanvang daarvan tot een voor Partijen aanvaardbare oplossing leidt, kan elk der Partijen het geschil, overeenkomstig het bepaalde in lid 2 van het onderhavige artikel voorleggen aan de daartoe bevoegde rechter.
2. Geschillen – van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van de Overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde civiele rechter in het arrondissement Gelderland.

Artikel 11. Slotbepalingen

1. Op de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van de Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd en door hen zijn ondertekend.
3. De overwegingen maken onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst.

Artikel 12. Bijlagen

De volgende onverbrekelijk bij de Overeenkomst gevoegde en als zodanig gewaarmerkte bijlage maakt integraal onderdeel van uit van de Overeenkomst:

1. Kaart Projectgebied;
2. Planning;
3. Indicatieve woningbouwprogramma.

In geval van strijdigheden tussen de bijlage en de Overeenkomst prevaleert het in de Overeenkomst bepaalde.



Aldus overeengekomen, in viervoud opgemaakt en ondertekend te Nijmegen d.d.

Gemeente Nijmegen

VanWonen Projecten B.V.

{{Signer4}}

J.H. Berends

A. Bolks

BPD Ontwikkeling B.V.

{{Signer2}}

{{Signer3}}

G. Voorhorst

J.C. Kreikamp

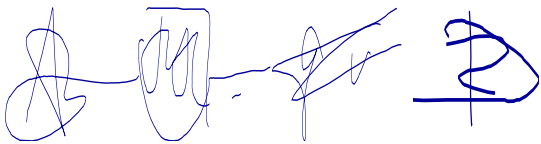
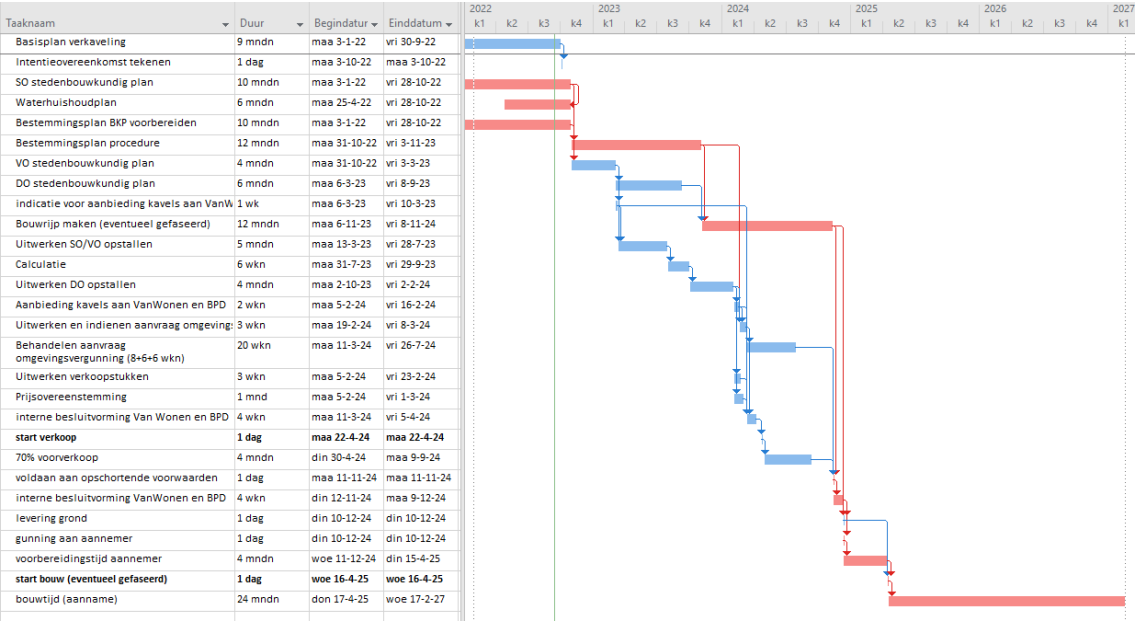
Bijlage 1. Projectgebied

Het projectgebied is het gebied gemarkeerd door de zwarte lijn met bolletjes.



[Handwritten signatures]

Bijlage 2 Planning



Bijlage 3 Indicatief woningbouwprogramma

Totaal			
sociale huur		122	32%
betaalbare middenhuur	max € 988/mnd	20	5%
betaalbare koop	< € 280.000	18	5%
betaalbare koop	< NHG-grens	26	7%
vrije sector koop		190	51%
		376	

