

Intentie-overeenkomst

Ontwikkeling locatie Acaciastraat 37 Nieuwegein

Versie 24 oktober 2024

De ondergetekenden:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Nieuwegein**, zetelende en kantoorhoudende te (3431 LZ) Nieuwegein aan Stadsplein 1, te dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet en krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door Marieke Schouten, wethouder, mede handelend ter uitvoering van het besluit van het college van 5 november 2024 hierna te noemen "**de Gemeente**"
- II. De stichting **Woonin**, gevestigd en kantoorhoudende te (3527 LA) Utrecht, aan de Koningin Wilhelminalaan 9, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Utrecht onder nummer 30136131, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directievoorzitter, de heer H.P. Kip, hierna ook te noemen: "**Woonin**";

De gemeente en Woonin worden in het hiernavolgende gezamenlijk ook "Partijen" genoemd.

Overwegen het volgende:

- a. Gemeente samen met onder meer het Rijk, provincie Utrecht en woningcorporaties de brede woningschaarste in Nieuwegein tegen wil gaan en een intensivering en versnelling wil op de realisatie van flexwoningen voor o.a. bijzondere doelgroepen;
- b. Het Project onderdeel is van de bredere doelstelling van de Gemeente om samen met de woningcorporaties te streven naar het realiseren van meer (tijdelijke) huisvesting voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen (aandachtsgroepen);
- c. Gemeente eigenaar is van het terrein dat bestaat uit de percelen gelegen aan de Acaciastraat 37 te Nieuwegein, kadastraal bekend gemeente Nieuwegein, sectie B, nummers 4706 met een gezamenlijke grootte van 3500 m², hierna: "het Plangebied";
- d. Woonin als woningcorporatie in de regio Utrecht zich wil inspannen om op de Locatie circa 50 flexwoningen te realiseren waarvan een deel ten behoeve van nader te bepalen bijzondere doelgroepen (aandachtsgroepen), hierna: "het Project";
- e. Partijen willen de mogelijkheden voor flexwoningen op de Locatie verder onderzoeken en Partijen wensen afspraken hieromtrent in deze intentieovereenkomst (hierna: de "Overeenkomst") vast te leggen.

Artikel 1. Definities

1.1 **Bouwrijp maken**; bouwterrein en grond is geschikt voor beoogd gebruik en vrij van obstakels zodat de beoogde bouw kan worden gerealiseerd.

1.2 **Haalbaarheidsstudie**; het in gezamenlijkheid opstellen van businesscases voor elke partij afzonderlijk, voor de ontwikkeling van het Project en hierbij onderzoek te doen naar de haalbaarheid van de uitvoering van het Project in onder meer organisatorische, stedenbouwkundige, financiële-, economische- en juridische zin;

1.3 **Intentiefase**; de fase vanaf de ondertekening van de Intentieovereenkomst tot en met het einde van de Intentieovereenkomst als omschreven in artikel 8 van de Intentieovereenkomst;

1.4 **Plangebied**; het perceel gelegen aan de Acaciastraat 37 te Nieuwegein, kadastraal bekend gemeente Vreeswijk, sectie B, nummer 4706 (eigendom Gemeente Nieuwegein);

1.5 **Project**; De realisatie van circa 50 flexwoningen op de Locatie;

1.6 **Locatie**; dat deel van het Plangebied dat door Woonin in erfpacht wordt genomen;

Artikel 2. Doel Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is:

- a. Het gezamenlijk onderzoeken van de mogelijkheden flexwoningen in het Plangebied.

Artikel 3: Uitgangspunten Project

Door de Gemeente is een globaal plan geschetst voor de herontwikkeling van het Plangebied. Partijen wensen op basis van dit globale plan de haalbaarheid van het Project verder te onderzoeken, bestaande uit de volgende uitgangspunten:

- a. De Gemeente geeft voor een periode van 16 jaar in erfpacht uit, de Locatie (niet zijnde toekomstig openbaar gebied) aan Woonin, voor de realisatie van de circa 50 flexwoningen. De erfpachtcanon zal € 0,- bedragen.
- b. De Gemeente het Plangebied Bouwrijp en woonrijp maakt.
- c. Woonin de kosten en het risico op de opstalontwikkeling (woningen) en vastgoedexploitatie voor haar rekening neemt.
- d. Woonin ontwikkelt en realiseert de woningen op de Locatie, waarvan een deel ten behoeve van nader te bepalen bijzondere doelgroepen (aandachtsgroepen).
- e. De woningen zullen voor de duur van 15 jaar door Woonin worden geëxploiteerd. Na afloop van 15 jaar wordt één van onderstaande opties toegepast:

1. Na 15 jaar zal de optie worden bekeken of het mogelijk is deze woningen in een ruimere ontwikkeling (inclusief de sporthal en andere school) op deze Locatie te integreren waarbij uitgangspunt is dat de Gemeente zich maximaal zal inspannen om er zorg voor te dragen dat de woningen niet tussentijds opgeslagen hoeven te worden.
 2. Gemeente zal zich maximaal inspannen direct aansluitend op de exploitatieperiode van 15 jaar een nieuwe (tijdelijke) locatie aan te kunnen bieden aan Woonin voor een periode van minimaal 15 jaar waar de voorgenomen circa 50 woningen vervolgens kunnen worden geplaatst. Een en ander zodat de woningen niet tussentijds opgeslagen hoeven te worden.
 3. Als voorgaande opties niet mogelijk zijn en er, na afloop van 15 jaar, in de Gemeente of daarbuiten geen optie te vinden is voor herplaatsing van de woningen zal de eerste exploitatieperiode van 15 jaar met nog eens 15 jaar worden verlengd op de Locatie; Uiterlijk 18 maanden voor afloop van de 15 jaar stellen Partijen in gezamenlijkheid vast welke van de bovengenoemde opties toegepast gaat worden.
- f. De kwaliteit van de woningen is gelijk aan het Besluit bouwwerken leefomgeving voor permanente woningbouw. De ten behoeve van de woningen te plaatsen installaties moeten minimaal voldoen aan de kwaliteitseisen voor flexwoningen;
 - g. Partijen stellen het Project op waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Plangebied zijn opgenomen;
 - h. Een derde van de woningen is bestemd voor statushouders. De overige woningen zijn bedoeld voor onder andere starters, jongvolwassenen die nu noodgedwongen bij hun ouders wonen. Een ontmoetingsruimte is vereist voor het gemengd wonen project.
 - i. Om aan de eisen van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) te voldoen om daarmee geborgde financiering te kunnen aantrekken moeten de woningen op (tijdelijke) erfpachtgrond worden geplaatst. Daarnaast moeten onderstaande vier punten straks worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst.
 1. Een bepaling waaruit blijkt dat de Woonin kwalificeert als opstalhouder of erfpachthouder.
 2. Een bepaling waaruit blijkt dat Woonin en/of WSW zonder toestemming van de erfpachtgever het erfpachtrecht met een recht van hypotheek mag bezwaren.
 3. Een bepaling waaruit blijkt dat de Woonin zonder toestemming van de erfpachtgever de flexwoning mag overdragen aan een derde.
 4. Bepalingen omtrent het einde van de overeenkomst waaruit valt af te leiden aan wie de flexwoning na beëindiging van de overeenkomst in eigendom toebehoort.

Artikel 4: Planning

- a. Voor de realisatie van de woningen wordt uitgegaan van de planning. Deze planning is indicatief en kan tijdens de uitwerking van de plannen

nog wijzigen. Partijen hebben beide een inspanningsverplichting om deze planning na te streven zodat de eerste woningen voor 1 januari 2027 zijn opgeleverd.

- b. De Gemeente verbindt zich ertoe om zich in te spannen voor een efficiënte en tijdige afhandeling van de ruimtelijke procedure en alle vergunningsaanvragen met betrekking tot het Project. De Gemeente zal alle redelijke maatregelen nemen om ervoor te zorgen dat vergunningsprocedures worden uitgevoerd met een minimale doorlooptijd, rekening houdend met de geldende wet- en regelgeving.

Artikel 5: Kosten en Kostenverdeling

- a. Partijen dragen ieder voor zich de aan hun zijde voor de uitvoering van deze Overeenkomst gemaakte kosten, tenzij anders overeen wordt gekomen.
- b. Gedurende de initiatiefase dragen Partijen ieder hun interne kosten verband houdende met de werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst.
- c. Als Partijen derden wensen in te schakelen zal dat op eigen kosten zijn, tenzij anders afgesproken. Woonin is verantwoordelijk voor de kosten ten behoeve van architect en adviseurs voor de opstalontwikkeling.
- d. De subsidie stimuleringsregeling flexwoningen die door de Gemeente is aangevraagd voor het Project en inmiddels ontvangen is, komt ten goede aan de Gemeente om de kosten af te dekken.

Artikel 6: Organisatie

- a. De projectorganisatie bestaat in elk geval uit een projectgroep, waarin ieder der Partijen is vertegenwoordigd en welke gedurende de gehele duur van de intentiefase zal functioneren.
- b. Partijen komen zo vaak als zij dat nodig achten bijeen.
- c. De Gemeente is gedurende de intentiefase penvoerder namens Partijen. Dit betekent onder meer het verzorgen van de uitnodiging voor de bijeenkomsten en de terugkoppeling naar omwonenden.
- d. Partijen zullen ter uitvoering van deze Overeenkomst samenwerken en zullen streven naar vaste gesprekspartners. De samenwerking laat de contractuele rechten en verplichtingen van Partijen onverlet.

Artikel 7 Overleg, Communicatie en Participatie

- a. Partijen communiceren zorgvuldig en gezamenlijk over de ontwikkeling van het Plangebied en dragen bij aan het handhaven van goede verhoudingen. Inhoud en timing van interne en externe communicatie wordt met elkaar afgestemd. De communicatie in het proces wordt in de projectgroep uitgewerkt in een communicatie- en participatieplan. De Gemeente is verantwoordelijk voor de perscontacten. Woordvoerder hierbij is de verantwoordelijk wethouder. Bij spontane perscontacten informeren de Partijen elkaar direct.
- b. Partijen verbinden zich middels deze Overeenkomst tot vertrouwelijkheid van alle informatie, waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of

kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze Overeenkomst verkrijgen.

- c. Partijen dragen gezamenlijk de verantwoordelijkheid om de omwonenden te betrekken bij de haalbaarheidsstudie, de planvorming en de inbreng van omwonenden mee te wegen.

Artikel 8. Totstandkoming, duur en einde van de Overeenkomst

- a. De Overeenkomst komt tot stand na ondertekening daarvan door alle Partijen.
- b. De Overeenkomst duurt voort totdat Partijen over en weer hebben voldaan aan hun verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst. De Overeenkomst eindigt echter uiterlijk op 31 december 2025, tenzij Partijen gezamenlijk schriftelijk besluiten om de Overeenkomst te verlengen. Daarbij wordt een maximale periode aangegeven.
- c. Deze Overeenkomst eindigt tevens bij het tussen Partijen sluiten van een vervolgovereenkomst danwel ingeval Partijen besluiten dan wel één der Partijen besluit om geen vervolgovereenkomst aan te gaan. De voorwaarden voor het aangaan van een vervolgovereenkomst zijn vastgelegd in artikel 9 van deze Overeenkomst.
- d. Deze Overeenkomst eindigt tevens per direct indien het ministerie schriftelijk aan de gemeente mededeelt dat zij voor dit project geen subsidie ontvangt. Partijen treden dan weer in overleg over de onderlinge afspraken.
- e. Indien deze Overeenkomst eindigt op basis van de in dit artikel genoemd gronden, draagt ieder der Partijen de tot dan toe gemaakte kosten in verband met de onderhavige Overeenkomst zelf. Partijen hebben geen recht op schadevergoeding of aanspraken jegens elkaar, hoe ook genaamd en op welke grond dan ook.

Artikel 9 Voorwaarden aangaan vervolgovereenkomst

De voorwaarden voor het aangaan van een vervolgovereenkomst luiden als volgt:

- a. Indien naar het oordeel van ieder van Partijen sprake is van een haalbare ontwikkeling op de Locatie en Partijen over alle voor ieder van hen relevante onderwerpen, aspecten voorwaarden en bepalingen overeenstemming hebben bereikt.
- b. Het besluit om op basis van de resultaten van de intentiefase al dan niet met elkaar een vervolgovereenkomst aan te gaan staat ieder der Partijen ter vrije beoordeling.
- c. Goedkeuring van het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad alsmede een positief besluit over de financiële dekking.
- d. Positieve besluitvorming c.q. goedkeuring door het bestuur en de RvC van Woonin.
- e. De ontwikkeling en gronduitgifte voldoen aan de criteria als weergegeven in het Didam-arrest.
- f. Een besluit om geen vervolgovereenkomst te sluiten wordt door Partijen schriftelijk vastgelegd in dat geval is onderhavige Overeenkomst beëindigd (zie ook artikel 8 lid c).

Artikel 10 Slotbepalingen

- a. Op deze Overeenkomst is het Nederlands Recht van toepassing.
- b. Partijen beogen alle geschillen die tussen Partijen mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst of nadere overeenkomsten welke daarvan het gevolg mochten zijn ontstaan in der minne te schikken en zich daarvoor in te spannen. Partijen treden in eerste instantie in overleg. Leidt het hiervoor bepaalde niet tot een voor één van de Partijen aanvaardbare oplossing dan is de meest gerede partij gerechtigd om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter te Utrecht.

Aldus overeengekomen te Nieuwegein, op

Wethouder M. Schouten
namens Gemeente Nieuwegein

H.P. Kip
namens Woonin