

# Intentieovereenkomst verplaatsbare woningen Merwedeterrein versie 30 november 2022

## Ondergetekenden:

1. **De gemeente Arnhem**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Yvonne van der Graaf-Peerenboom, clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders op 26 november 2019 genomen Algemeen Mandaat-, Volmacht- en Machtigingsbesluit gemeente Arnhem 2020, zaaknummer 421195, het Algemeen Ondermandaat-, Ondervolmacht- en Ondermachtigingsbesluit Gemeentesecretaris gemeente Arnhem 2020 d.d. 27 november 2019, zaaknummer 421939, (handelende ter uitvoering van het besluit van .....), hierna te noemen: "**de Gemeente**",

**en**

2. Stichting Volkshuisvesting Arnhem, gevestigd te Arnhem en kantoorhoudende te 6811 CA Arnhem aan de Kadestraat 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 09053142, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder Liesbeth van Asten, hierna te noemen "**Volkshuisvesting**".

**en**

3. Stichting Vivare, gevestigd te Arnhem en kantoorhoudende te 6825 MH Arnhem aan de Meander 825, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 09031467, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder Alfred van den Bosch, hierna te noemen "**Vivare**".

Partijen 2. en 3. hierna gezamenlijk te noemen: "**de Woningcorporaties**"

Gemeente en Woningcorporaties gezamenlijk aan te duiden als '**Partijen**'

paraaf:

Volkshuisvesting

Vivare

Gemeente

### Overwegende dat:

- Er in de Gemeente een groot woningtekort is, waaronder een tekort aan sociale huurwoningen;
- Partijen jaarlijks prestatieafspraken met elkaar overeenkomen;
- Partijen hebben afgesproken zich in te spannen om samen te zoeken naar een passende locatie voor “Flexwonen”;
- De Gemeente een eenmalige specifieke uitkering van het Rijk (SPUK) heeft verkregen, ten behoeve van het versnellen van de woningbouwopgave en het stimuleren van Flexwonen;
- De Gemeente grondeigenaar is van de locatie Merwedeterrein;
- De Gemeente werkt aan een visie voor het gebied Spoorzone Oost, waarvan onderhavig locatie Merwede onderdeel uitmaakt;
- Herontwikkeling van de Spoorzone Oost een langdurig proces is, dat gefaseerd plaatsvindt;
- De locatie Merwedestraat vooralsnog voor een periode van 10 jaar beschikbaar is;
- De Gemeente minimaal deze periode de locatie wil benutten ten dienste van de woningmarkt;
- De Woningcorporaties bereid zijn de haalbaarheid te onderzoeken om op de locatie Merwedeterrein circa 150 verplaatsbare woningen te ontwikkelen, bouwen en exploiteren;
- Dat de exploitatie van Flexwoningen louter mogelijk is onder voor Partijen conveniërende condities inzake grondkosten en afspraken over een tweede exploitatieperiode;
- De Gemeente en de Woningcorporaties op basis van een verkenning van de mogelijkheden verwachten dat de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de huurwoningen onder een aantal voorwaarden haalbaar zijn;
- De definitieve haalbaarheid dient door onderzoek aangetoond te worden;
- Onderhavige intentieovereenkomst de afspraken beschrijft waaronder dit haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd;
- Partijen in deze overeenkomst de kaders voor de verdere ontwikkeling vast willen leggen.

verklaren met elkaar te zijn overeengekomen:

### Artikel 1. Doel van deze Overeenkomst

- a. Het vastleggen van de overeenstemming op hoofdlijnen die partijen hebben bereikt inzake de ontwikkeling en realisatie van het programma;

paraaf:

- b. Het vastleggen van de onderwerpen en reikwijdte van het door Partijen uit te voeren haalbaarheidsonderzoek;
- c. Het vastleggen van het proces van nadere besluitvorming.

## **Artikel 2. Overeenstemming op hoofdlijnen**

Over de volgende hoofduitgangspunten hebben Partijen overeenstemming bereikt:

- a. De locatie Merwedeterrein is per 1 december 2023 voor minimaal 10 jaar beschikbaar voor een eerste exploitatieperiode van de woningen;
- b. Gezien de kwetsbare sociaal maatschappelijke context is invulling van de locatie met een gemixt programma van doelgroepen en een hoogwaardig vastgoedproduct noodzakelijk;
- c. De Woningcorporaties realiseren en exploiteren op deze locatie circa 150 verplaatsbare woningen van een permanente bouwkwaliteit;
- d. Na de eerste exploitatieperiode worden de woningen verplaatst naar een vervangende locatie ten behoeve van een permanente exploitatie;
- e. Partijen hebben een gezamenlijke taak om een vervangende locatie te vinden. De uiteindelijke aanbiedingsplicht van een vervangende locatie ligt bij de Gemeente.

## **Artikel 3. Ingangsdatum en duur**

Deze intentieovereenkomst gaat in bij ondertekening van de overeenkomst en eindigt van rechtswege, zonder dat een nadere opzegging is vereist, indien:

- a. Door partijen een opvolgende samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten die in de lijn ligt met hetgeen in onderhavige intentieovereenkomst is vastgelegd;
- b. Partijen besluiten af te zien van een opvolgende overeenkomst.

## **Artikel 4. Taken, verantwoordelijkheden**

*Voor de locatie Merwedeterrein, eerste exploitatieperiode*

- a. De Gemeente
  - a.1. Verzorgt de ruimtelijke juridische procedure (bestemmingsplan) voor een vergunbaar regime toegesneden op onderhavige opgave;
  - a.2. Maakt de locatie bouwrijp; Inclusief aanleg en realisatie van boven- en ondergrondse infrastructuur, doch exclusief huisaansluitingen;
  - a.3. Maakt de locatie na oplevering van de woningen woonrijp.

paraaf:

- b. De Woningcorporaties
  - b.1. Verzorgen de aanvraag van een omgevingsvergunning voor circa 150 woningen;
  - b.2. Zorgen voor ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de woningen;
  - b.3. Exploiteren de woningen op de locatie Merwedeterrein zolang dit mogelijk is;
  - b.4. Leveren de grond(en) aan het eind van de exploitatietermijn op in de staat waarop de grond(en) bij aanvang van de huur van de grond beschikbaar zijn gesteld.
  
- c. Partijen gezamenlijk
  - c.1. Verkennen de meerwaarde en de mogelijkheden van een gemeenschappelijke voorziening voor ontmoeting, activiteiten e.d. ten behoeve van het bevorderen van de leefbaarheid van de buurt;
  - c.2. Maken afspraken over de financiering van de voorziening genoemd in lid 3.1;
  - c.3. Communicatie richting buurt en overige stakeholders;
  - c.4. Maken afspraken over de inzet ten behoeve van wijk- en complexbeheer.

*Voor de vervangende locatie, tweede en tevens permanente exploitatieperiode*

- d. De Gemeente
  - d.1. Verzorgt de ruimtelijke juridische procedure (bestemmingsplan) voor een vergunbaar regime toegesneden op onderhavige opgave;
  - d.2. Stelt geen bovenwettelijke eisen aan de te verplaatsen woningen dan wel aan de inrichting van tweede en tevens permanente locatie.
  
- e. De Woningcorporaties
  - e.1. Verzorgen de aanvraag van een omgevingsvergunning voor circa 150 woningen;
  - e.2. Laat de woningen verplaatsen naar de vervangende locatie;
  - e.3. Gaan over tot permanente exploitatie op de vervangende locatie.
  
- f. Partijen gezamenlijk
  - f.1. Indien vervangende locatie(s) door Gemeente beschikbaar worden gesteld, dan geldt deze beschikbaarstelling als een reguliere uitgifte tegen de dan geldende werkwijze;
  - f.2. Indien vervangende locatie(s) door Woningcorporaties beschikbaar worden gesteld, dan geldt dit als een herstructurering met de daarbij behorende afspraken en voorwaarden.

paraaf:

## Artikel 5. Organisatie

- a. Ter coördinatie wordt de zoektocht naar een locatie voor de herplaatsing onderdeel van de Prestatieafspraken tussen Gemeente en Woningcorporaties;
- b. Dit krijgt per 2023 een plek in de Prestatieafspraken;
- c. Te zijner tijd wordt een gecombineerd (Gemeente en Woningcorporaties) projectteam ingesteld dat zorgdraagt voor een locatie voor herplaatsing.

## Artikel 6. Financiële afspraken

- a. De Gemeente stelt gedurende de eerste exploitatieperiode van 10 jaar de grond aan de Woningcorporaties om niet beschikbaar ten behoeve van de exploitatie van de woningen. Hiertoe wordt een huurafhankelijk recht van opstal met de Woningcorporaties gesloten;
- b. Indien de termijn locatie Merwede tijdelijk wordt verlengd, kan de Gemeente na de periode van 10 jaar kosten voor gebruik van de grond in rekening brengen.
- c. Verplaatsingskosten naar vervangende permanente locatie.
  - c.1. De verplaatsingskosten van 150 woningen van de locatie Merwede naar de vervangende permanente locatie komen voor rekening van de Woningcorporaties;
  - c.2. Ter financiering van de onrendabele top van de vastgoedinvestering draagt de Gemeente € 12.000,00 (prijspeil 2023, inclusief btw) per woning bij;
  - c.3. Indien de woningen onverhoopt permanent op de locatie Merwedeterrein blijven, vloeien deze gelden zoals genoemd in het vorige lid terug naar de Gemeente.
- d. Grond en bijkomende kosten vervangende permanente locatie.
  - d.1. Indien vervangende locatie(s) door Gemeente beschikbaar worden gesteld, dan geldt deze beschikbaarstelling als een reguliere uitgifte tegen de dan geldende voorwaarden en grondprijzen;
  - d.2. Voorgaand Lid 6.3 onder a. is ook van toepassing indien de locatie Merwedeterrein als permanente locatie wordt toegewezen;
  - d.3. Indien vervangende locatie(s) door Woningcorporaties beschikbaar worden gesteld, dan geldt dit als een herstructurering met de daarbij behorende afspraken en voorwaarden.
- e. Partijen dragen elk zelf de kosten in verband met de taken en verantwoordelijkheden die aan hen zijn toegewezen.

## Artikel 7. Subsidies

- a. Partijen spannen zich in om waar mogelijk subsidies te genereren ten behoeve van de haalbaarheid van dit project;

paraaf:

- b. Partijen maken gebruik van de 'Specifieke uitkering huisvesting kwetsbare doelgroepen' toegekend door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 20 november 2020. Deze uitkering komt ten goede aan de Gemeente en wordt gebruikt voor de door de Gemeente te maken kosten zoals bouw- en woonrijp maken van de locatie Merwedeterrein;
- c. Partijen beogen gebruik te maken van de "Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen". Indien toegekend komt deze uitkering ten goede aan de Gemeente en wordt ingezet voor de onrendabele top van de vastgoedexploitatie;
- d. Partijen beogen waar mogelijk gebruik te maken van overige subsidiestromen en/of garantieregelingen. Indien toegekend komt deze ten goede van het project en de specifieke doelstelling van de subsidie (grond en/of opstalontwikkeling).

### **Artikel 8. Programma**

- a. Op de locatie Merwede worden circa 150 woningen gerealiseerd. Afhankelijk van stedenbouwkundige opzet en plaatsingsmogelijkheden binnen (gestapelde) complexen zal dit aantal definitief worden bepaald. Indicatief worden deze als volgt verdeeld:
  - 1. Circa 75 woningen worden door de Woningcorporaties verhuurd in de middenhuur, tot € 1.000 huur per maand;
  - 2. Circa 50 woningen worden verhuurd aan specifieke spoedzoekers, zijnde statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne;
  - 3. Circa 30 woningen worden verhuurd in de reguliere sociale verhuur.
- b. Het beoogde grote aantal nieuwe huurwoningen alsmede de specifieke context van dit gebied maakt extra aandacht voor leefbaarheid noodzakelijk. Hiertoe wordt onderzocht op welke manier een gemeenschappelijke voorziening op deze locatie of in de nabije omgeving een bijdrage kan leveren aan de sociale cohesie van deze nieuwe en bestaande woonomgeving. Te denken valt aan een gemeenschapsruimte voor ontmoeting, een ruimte voor een beheerder dan wel kantoorruimte voor officiële instanties. Partijen doen onderzoek naar de invulling en haalbaarheid van een dergelijke voorziening. Een en ander nader uit te werken in de Samenwerkingsovereenkomst.

### **Artikel 9. Exploitatietermijn en vervangende locatie**

- a. De Woningcorporaties exploiteren de woningen op het Merwedeterrein minimaal 10 jaar;
- b. De woningen worden uitgevoerd conform het bouwbesluit nieuwbouw en zijn zodoende permanent plaatsbaar;

paraaf:

- a. Na de eerste exploitatieperiode van 10 jaar kan de Gemeente Arnhem de Woningcorporaties verzoeken de locatie vrij van opstallen te maken;
- b. Partijen kunnen de huurovereenkomsten niet eerder opzeggen dan de periode genoemd in lid 1, tenzij partijen in onderling overleg een andere periode overeenkomen;
- c. De aankondiging van een dergelijke opzegging dient minimaal 3 jaar voor daadwerkelijke oplevering plaats te vinden;
- d. Na aankondiging van opzegging hebben Partijen de volgende verplichtingen:
  - d.1. Het vinden van een alternatieve locatie(s) is een gezamenlijke inspanning van Gemeente en Woningcorporaties.
  - d.2. De Woningcorporaties hebben de inspanningsverplichting om in hun eigen woningbouw opgave (uitbreiding, herstructurering en vervanging) binnen het woningmarktgebied van de Woningcorporaties, te onderzoeken of de woningen herplaatsbaar zijn;
  - d.3. Uiterlijk 1 jaar voor de einddatum moeten de Woningcorporaties ten minste 4 eigen locaties hebben aangeboden;
  - d.4. Indien de Woningcorporaties een voorstel doen voor herplaatsing binnen hun eigen locaties, dan heeft de Gemeente een inspanningsverplichting om hiervoor de planologische mogelijkheden te scheppen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12;
  - d.5. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om binnen de gemeentelijke woningbouwopgave te onderzoeken of de woningen herplaatsbaar zijn;
  - d.6. De door de Woningcorporaties en Gemeente aangewezen locaties moeten realistische locaties zijn, o.a. qua omvang, programma en ruimtelijke inpassing (stapelbaar);
- e. De criteria waaraan de locaties moeten voldoen en de criteria om locaties af te wijzen, worden nader uitgewerkt in de op te stellen Samenwerkingsovereenkomst.
- f. De aansprakelijkheid tussen de Woningcorporaties onderling wordt uitgewerkt in de Samenwerkingsovereenkomst.
- g. Indien inspanningen van partijen uiteindelijk niet leiden tot herplaatsing van (een deel van) de woningen, draagt Gemeente het restrisico. Mocht deze situatie ontstaan, dan wordt het risico berekend door netto exploitatieopbrengsten en de verkoopopbrengst in mindering te brengen op de stichtingskosten van de woningen waarvoor geen tweede locatie is gevonden. In de samenwerkingsovereenkomst zal worden uitgewerkt hoe partijen zorgen voor een optimale verkoopopbrengst.
- h. Indien de Woningcorporaties geen of niet voldoende inspanning hebben geleverd conform het bepaalde in artikel 9, lid 6 voor het vinden van eigen locaties, dan dragen de Woningcorporaties 50% van het restrisico.

paraaf:

## **Artikel 10. Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente**

De Gemeente en haar organen behouden bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst is bepaald volledig hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. De Gemeente en haar organen blijven dan ook, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van hun publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van tekortkoming, indien de Gemeente en haar organen in het kader van hun publiekrechtelijke taken en bevoegdheden (rechts)handelingen verrichten of (rechts)handelingen niet verrichten, die in strijd zijn met de aard of de strekking van de afspraken tussen Partijen. De Gemeente is niet aansprakelijk als het planologisch besluit niet of niet binnen de daarvoor in de (nog af te spreken) Planning genoemde termijn wordt genomen of vastgesteld.

## **Artikel 11. Haalbaarheidsonderzoek en besluitvorming**

- a. Voor het daadwerkelijk in gang zetten van de ontwikkeling en realisatie van het Programma op de Locatie is nader onderzoek en besluitvorming nodig. Partijen bekrachtigen deze besluitvorming in een Samenwerkingsovereenkomst.
- b. Ten hoeve van het Haalbaarheidsonderzoek dienden de volgende onderwerpen nader onderzocht te worden (niet uitputtende lijst):
  - b.1. Mogelijkheden om -zonder aanpassing van programma en kwaliteit- gebruik te kunnen maken van garantieregelingen van het Rijk;
  - b.2. Uitwerken van de businesscase voor de gronduitgifte voor rekening en risico van de Gemeente;
  - b.3. Uitwerken van de businesscase voor de opstallen voor rekening en risico van de Woningcorporaties;
  - b.4. Het zoeken en aanbesteden van een realisatiepartner (bouwer) van de woningen;
  - b.5. Het uitwerken van een stedenbouwkundig plan en plan openbare ruimte door de Gemeente in afstemming met de Woningcorporaties t.b.v. ruimtelijk juridische procedure;
  - b.6. Randvoorwaarden woningen, worden nader uitgewerkt in de Samenwerkingsovereenkomst. Daarbij valt te denken aan stapelbaarheid, uitstraling, toevoegen buitenruimte, eisen op gebied van klimaat, natuurinclusiviteit etc.
- c. Ten behoeve van de besluitvorming zijn onder andere van belang:
  - c.1. Raadsbesluit over het project in het algemeen en onderhavige overeenkomst;
  - c.2. Collegebesluit over de ruimtelijk-juridische procedure
  - c.3. Afwijkingen van voorliggende intentieovereenkomst worden ter besluitvorming aan de raad voorgelegd;

paraaf:

- c.4. Besluiten van Raad van Bestuur en Commissarissen van de Woningcorporaties inzake de planvoornemens en investeringsbesluit.

#### **Artikel 12. Didam-arrest**

- a. Partijen hebben kennis genomen van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) inzake gronduitgifte door een gemeente. Partijen gaan ervan uit dat dit arrest niet in de weg staat aan een eventuele transactie en dat niet openbaar aangeboden hoeft te worden. Dat neemt niet weg dat een eventueel voornemen tot het sluiten van een (huur)overeenkomst, gepubliceerd zal moeten worden. De Gemeente zal het voornemen tot het sluiten van de Overeenkomst publiceren.
- b. Indien de Gemeente door een derde wordt aangesproken vanwege mogelijk handelen in strijd met het in het Hoge Raad-arrest voor het aangaan van een overeenkomst gegeven beoordelingskader, is de Gemeente bevoegd de beoogde overeenkomst te beëindigen. Partijen treden alsdan in overleg om een voor alle partijen conveniërende oplossing te vinden.

#### **Artikel 13. Wijzigingen**

- a. Partijen hebben de mogelijkheid tot wijziging van de Overeenkomst.
- b. Over een wijziging van de Overeenkomst dienen Partijen unanieme overeenstemming te hebben.
- c. Indien één Woningcorporatie wil uittreden uit deze Overeenkomst, overleggen Partijen wat de gevolgen hiervan zijn voor de Overeenkomst. De verplichtingen van de uittredende partij worden dan niet automatisch overgenomen door de achterblijvende partij(en).
- d. De Woningcorporaties leggen onderling haar rol en taakverdeling vast. In de Samenwerkingsovereenkomst worden de hoofdlijnen die voor de Gemeente van toepassing zijn nader uitgewerkt.

#### **Artikel 14. Toepasselijk recht, geschillenregeling**

- a. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing;
- b. Alle geschillen, waaronder begrepen geschillen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Arnhem. Er is sprake van een geschil indien een Partij zulks mededeelt aan de andere Partij;
- c. In geval van een geschil zullen Partijen zich inspannen om dat op minnelijke wijze op te lossen door overleg alvorens het geschil in rechte aanhangig te maken.

paraaf:

## Artikel 17. Slotbepalingen

- a. Indien een of meer bepalingen van de overeenkomst of van een van de bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van de overeenkomst en de daarbij behorende bijlage(n) tussen Partijen van kracht;
- b. Partijen verbinden zich om de niet verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk - gelet op het doel en de strekking van de overeenkomst - afwijken van de niet verbindende bepalingen;
- c. De meest recente datum waarop een Partij de overeenkomst heeft ondertekend geldt als datum van ondertekening van de overeenkomst.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend,

Arnhem, d.d. ....

Liesbeth van Asten  
Stichting Volkshuisvesting .....

Alfred van den Bosch  
Stichting Vivare .....

Yvonne van der Graaf-Peerenboom  
Gemeente Arnhem .....

*De overeenkomst wordt eerst door partijen ondertekend, na besluitvorming door de bevoegde gremia van partijen, zoals genoemd in artikel 11.c, deze overeenkomst aan te gaan. Zolang geen besluitvorming heeft plaatsgevonden, komt geen -ook geen*

paraaf:

Volkshuisvesting

Vivare

Gemeente



vivare

GEMEENTE  
Arnhem



*voorwaardelijke- overeenkomst tot stand. De overeenkomst komt eerst tot stand door ondertekening namens alle partijen.*

paraaf:

Volkshuisvesting

Vivare

Gemeente