

CONCEPT (niet verbindende bespreektekst) d.d. 11 december 2024 , bedoeld voor discussiedoeleinden Binding van de Gemeente kan pas ontstaan nadat de bevoegde organen / besturen van de gehele uiteindelijke tekst kennis hebben genomen, daarover hebben besloten en nadat deze Overeenkomst vervolgens door alle Partijen rechtsgeldig is ondertekend (subject to contract / subject to board).

**ONTWIKKELOVEREENKOMST DE HELLINGEN SPUIBOULEVARD DORDRECHT**

CONCEPT

# ONTWIKKELOVEREENKOMST

## I PARTIJEN, CONSIDERANS, DEFINITIES EN BIJLAGEN

### ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE DORDRECHT**, zetelend in (3311 GR) Dordrecht aan de Spuiboulevard 300, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door <@naam@>, handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van <@datum@> met nummer <@nummer@>, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. de stichting **Stichting Trivire**, gevestigd en kantoorhoudend in (3318 JA) Dordrecht aan de Callistolaan 2, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, mevrouw A.K. van Rood, hierna te noemen: "**Trivire**";

en

3. De besloten vennootschap [.....] hierna te noemen: "**de Ontwikkelaar**";

Ondergetekenden 1, 2 en 3 hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**",

### OVERWEGEN:

- A. De Gemeente is onder meer verantwoordelijk voor het treffen van voorzieningen in het belang van de volkshuisvesting (artikel 75 lid 1 Woningwet). De Gemeente is ook eigenaresse van percelen grond en vastgoed, waaronder het pand "De Hellingen" aan de Spuiboulevard. Dat pand met onderliggend perceel komt vrij, omdat een deel van de gemeentelijke organisatie (de sociale dienst) naar een andere locatie verhuist.
- B. Trivire is een toegelaten instelling ("woningcorporatie") zoals bedoeld in artikel 19 Woningwet en primair aangewezen voor realisatie en verhuur van sociale woningbouw, zoals bedoeld in de artikelen 75 lid 2 en 47 Woningwet. Artikel 47 Woningwet geeft woningcorporaties een opdracht om onder meer sociale woningbouw ("DAEB") te realiseren.
- C. De Gemeente en Trivire zijn partners in de volkshuisvesting, die zich op basis van de Woningwet (artikelen 42 - 44 Woningwet) oriënteren op (gemeentelijk) volkshuisvestingsbeleid en daar prestatieafspraken over maken.

- D. De Gemeente wil de vrijkomende locatie van het pand "De Hellingen" aan de Spuiboulevard ("**het Plangebied**") bestemmen voor woningbouw met minimaal 139 woningen ("**het Project**") en daartoe een ontwikkeling mogelijk maken ("**de Planontwikkeling**"). Het Project bestaat uit twee delen. De locatie "De Hellingen" is na een ontwerpstudie door Partijen aangewezen als locatie voor sociale huurwoningen ("DAEB", of "DAEB-woningen"). Daartoe heeft de Gemeente een aanbesteding voorbereid. Zij wil dat de in de Aanbestedingsdocumentatie omschreven DAEB-woningen worden gerealiseerd ("**het Project Sociaal deel**"), en dat die uiteindelijk - inclusief de onderliggende grond - in eigendom van Trivire komen. Dit is ook voorzien in de Prestatieafspraken Dordrecht 2024 tot en met 2025.
- E. Voorts is de aanbesteding bedoeld om de Ontwikkelaar overige woningen te kunnen laten realiseren ("**het Project Betaalbaar en Commercieel deel**"). Deze woningen komen niet in eigendom bij Trivire en zijn beoogd ter realisatie voor eigen rekening en risico door de met een aanbesteding geselecteerde aannemer/ontwikkelaar ("**de Ontwikkelaar**"), als betaalbare en vrije sector woningen voor particulieren.
- F. Partijen onderkennen dat de aanbesteding sub D, een gemeentelijke aanbesteding is, waarbij Trivire als belanghebbende Partij – vooral voor wat betreft het Project Sociaal deel – door de Gemeente betrokken is.
- G. Partijen onderkennen ook dat de onderhavige Overeenkomst weliswaar een driepartijen overeenkomst is, nu zowel de Gemeente, Trivire als de Ontwikkelaar die ondertekenen, maar dat Trivire alleen daar gebonden is waar dit is aangegeven.
- H. Partijen onderkennen voorts dat deze Overeenkomst gevolgd wordt door een Verkoop- en realisatieovereenkomst waarin de verplichtingen van Ontwikkelaar en de verplichtingen van de Gemeente en Trivire nader worden uitgewerkt ("**de Vervolgovereenkomst(en)**"), hetgeen deels in het kader van deze Ontwikkelovereenkomst zal gebeuren.
- I. In de aanbesteding zijn aan de Ontwikkelaar een aantal documenten verstrekt op basis van een aanbestedingsleidraad ("**de Aanbestedingsdocumentatie**"), waarin onder meer een bouwvelop met relevante randvoorwaarden is opgenomen ("**de Bouwvelop**").
- J. Onderdeel van de aanbesteding is dat Trivire en de Gemeente, met de Ontwikkelaar een overeenkomst aangaan voor het verdere ontwerp en de realisatie van het Project Sociaal deel.
- K. Bij het verdere ontwerp en de uitvoering zal de Ontwikkelaar alle in de Aanbestedingsdocumentatie opgenomen uitgangspunten in acht nemen.
- L. Partijen onderkennen dat de Gemeente een subsidie ontvangt op basis van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 ("**WBI**") en dat de voorwaarden voor die subsidie nopen tot een aanvang van de bouw (start bouw) in het vierde kwartaal van 2026. De Ontwikkelaar dient deze start bouw te realiseren, behoudens overmacht bij het onverhoopt niet alsdan onherroepelijk zijn van de noodzakelijke planologische besluiten en vergunningen.
- M. De Ontwikkelaar heeft bij de Inschrijving d.d. [datum] een grondbod van EUR [\_\_\_\_\_] gedaan voor het Perceel (hierna: "**Grondbod**");

- N. De Gemeente heeft de verkoop van het Perceel op basis van de door de Ontwikkelaar ingediende Inschrijving en het Grondbod definitief aan de Ontwikkelaar het ontwerp en de realisatie gegund door middel van haar brief met voorwaarden d.d. <datum> ("de **Gunning**");
- O. De gemeenteraad van de Gemeente heeft het bestemmingsplan '10e herziening Schil, locatie Spuiboulevard 300' ("het **Bestemmingsplan**") dat het ruimtelijk kader bevat voor de Planontwikkeling, op 24 september 2024 vastgesteld. Het Bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk geworden, maar de Gemeente zal zich tegen het ingestelde beroep verweren. Daarmee wordt het onderdeel van het geldende omgevingsplan;
- P. Partijen willen door middel van deze ontwikkelovereenkomst ("de **Overeenkomst**") de ontwikkeling van het Project ("de **Planontwikkeling**") verder gestalte geven door voor een bepaalde periode tegen betaling van een reserveringsvergoeding exclusiviteit te verlenen aan de Ontwikkelaar teneinde de Inschrijving conform gestelde voorwaarden en bepalingen uit te werken en te opteren voor de koop van de Onroerende zaak door het verzoek aan de Gemeente voor het sluiten van de Vervolgovereenkomsten.
- Q. Partijen leggen hun afspraken in deze Overeenkomst vast.

## KOMEN OVEREEN:

### Artikel 1. Definities

1.1 In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

- a) **Aanbestedingsdocumenten**: de stukken d.d. [•] op basis waarvan de Ontwikkelaar is geselecteerd, de Bouwenvelop daarbij inbegrepen;
- b) **Aanvangsdatum**: de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door Partijen;
- c) **Beeldkwaliteitsplan**: Het Beeldkwaliteitsplan [•] dat het toetsingskader vormt voor de welstands- en monumentencommissie van de gemeente Dordrecht bij de beoordeling van het Voorlopig Ontwerp, het Definitief Ontwerp en de aanvraag omgevingsvergunning;
- d) **Bestemmingsplan**: Het bestemmingsplan '10e herziening Schil, locatie Spuiboulevard 300' dat op 24 september 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld;
- e) **Bouwenvelop**: de bouwenvelop met randvoorwaarden voor de Planontwikkeling (**bijlage [•]**);
- f) **Bouwrijp of Bouwrijp maken**: Het door de Gemeente in zodanige staat brengen van het Perceel, dat deze geschikt is voor de beoogde bestemming, in aard, omvang en technische staat afgestemd op de beoogde bebouwing, inclusief bodemonderzoek en onderzoek kabels en leidingen, zoals toegelicht in **bijlage [•]**, de Bouwenvelop;
- g) **Deelproject**: elk der deelprojecten, zijnde Project Sociaal deel en Project Betaalbaar en Commercieel deel, die samen het Project vormen;

- h) Definitief Ontwerp:** Het ontwerp dat een gedetailleerd beeld geeft op welke wijze het Voorlopige Ontwerp is uitgewerkt tot het definitief ontwerp, waarbij de aansluiting op de openbare ruimte vast ligt, mobiliteitsoplossing en parkeercapaciteit zijn aangegeven, waterhuishouding, materiaalbeschrijving en alsmede het woningbouwprogramma is gespecificeerd met typen, aantallen, BVO's / GO's en vanaf-prijs en de materialisering en de detaillering van de woningen. Hierbij is de situering van gebouwen, de ontsluiting en de inrichting van de kavel weergegeven;
- i) Gemeente:** de gemeente Dordrecht;
- j) Grondbod:** het grondbod van EUR [ ] exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting voor het Perceel zoals gedaan in de Inschrijving;
- k) Inrichtingsplan:** het na afstemming met de Ontwikkelaar door de Gemeente op te stellen inrichtingsplan ten behoeve van de realisatie en de inrichting van het Openbaar Gebied;
- l) Inschrijving:** Het geheel van de aanbieding en de planopzet zoals beschreven in de aanbiedingsbrief van [ ] en de bijlagen en de gevraagde informatie zoals omschreven in de Aanbestedingsleidraad en bijlagen ingediend door de Ontwikkelaar, opgenomen in **bijlage [ ]** van de Overeenkomst;
- m) Onroerende Zaak:** het Perceel dat de Gemeente aan de Ontwikkelaar in eigendom zal overdragen, zoals aangegeven op de Uitgiftetekening, opgedeeld in de twee delen;
- n) Ontwikkelaar:** de in de aanhef sub 3 genoemde partij;
- o) Ontwikkelen:** het door de Ontwikkelaar zowel voor het Project Sociaal als het Project Betaalbaar en Commercieel uitwerken van het Schetsontwerp naar het Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp, de aanvraag omgevingsvergunning en bijbehorende uitvoeringsplanning (passend binnen de Planning);
- p) Openbaar gebied:** De gronden binnen het Plangebied die bij de Gemeente in eigendom blijven, zoals aangegeven op de Uitgiftetekening **Bijlage [ ]**, die openstaan voor het publiek in het algemeen en welke worden ingericht conform het Inrichtingsplan;
- q) Overeenkomst:** deze Ontwikkelovereenkomst;
- r) Perceel:** de percelen grond zoals gedefinieerd in overweging A die door de Gemeente Bouwrijp zullen worden geleverd aan de Ontwikkelaar indien de Vervolg(koop)overeenkomst(en) gemaakt en in twee delen (Commercieel en Sociaal) gesplitst worden gesloten voor het Perceel;
- s) Plangebied:** het gebied aan de Spuiboulevard in Dordrecht, zoals weergegeven op de Uitgiftetekening (**Bijlage [ ]**);
- t) Planning:** de planning die Partijen hanteren voor het Ontwikkelen en voor het maken van een plan om de Onroerende Zaak Bouwrijp te maken tijdens de duur van deze Overeenkomst zoals aangehecht in **bijlage [ ]**;
- u) Planontwikkeling:** de ontwikkeling van het Project (en aldus de Deelprojecten) zoals beschreven en gedefinieerd onder overweging D;

- v) **Project**: de door de Ontwikkelaar op de Onroerende Zaak, overeenkomstig de Planontwikkeling, te ontwikkelen opstellen. Het Project bestaat uit een Project Betaalbaar en Commercieel deel en Project Sociaal deel;
- w) **Project Betaalbaar en Commercieel deel**: het deel van het Project dat bestaat uit betaalbare koop-/middenhuurwoningen die door Ontwikkelaar ter verkoop aan derden zijn beoogd te worden verkocht;
- x) **Project Sociaal deel**: het deel van het Project bestaat uit sociale huurwoningen, die door de Ontwikkelaar ten behoeve van Trivire op het Project Sociaal deel worden gerealiseerd;
- y) **Reservering**: het vrijhouden van de Onroerende zaak voor de Planontwikkeling als bedoeld in [artikel 6] van de Overeenkomst;
- z) **Reserveringsvergoeding**: de vergoeding die door de Ontwikkelaar aan de Gemeente is verschuldigd overeenkomstig [artikel 6 lid 2];
- aa) **Schetsontwerp**: de planaanbieding voor het Project van de Ontwikkelaar als onderdeel van de Inschrijving;
- bb) **Trivire**: de stichting Trivire;
- cc) **Uitgiftetekening**: de door Gemeente nader te beschrijven grootte op tekening van het uit te geven perceel dat zij zal uitgeven ten behoeve van het realiseren van het Project, op basis van de Bouwvelop en naar aanleiding van de Inschrijving. Deze Uitgiftetekening zal als bijlage \*\* aan deze Overeenkomst worden toegevoegd, zodra die is opgesteld en als zodanig door de Gemeente goedgekeurd, voorzien van het kenmerk <\*> en gedateerd op <\*> ;
- dd) **Verkoop- en Realisatieovereenkomst**: de tussen Partijen nader in te vullen en dan – na overeenstemming en goedkeuring - af te sluiten Verkoop- en realisatieovereenkomst voor het Perceel;
- ee) **Voorlopig Ontwerp**: de nadere uitwerking van het Schetsontwerp, welk een beeld geeft op welke wijze de Inschrijving is vertaald in het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp, onder meer betreffende de aansluiting op de openbare ruimte en het woningbouwprogramma, de situering en ontsluiting van gebouwen, fietsenstallingen, stallinggarages is weergegeven. Ook wordt er in duidelijk gemaakt hoe ruimte wordt gelaten aan de Gemeente voor het aanvullend ontwerpen en doen inrichten van de collectieve binnentuinen.
- ff) **WBI**: de Regeling Woningbouwimpuls 2020.

## Artikel 2. Bijlagen [CHECKEN, ook volgorde]

- 2.1 De volgende aan de Overeenkomst gehechte bijlagen maken daarvan deel uit, zijn als zodanig bindend voor Partijen en vormen het kader voor de afspraken tussen Partijen, tenzij daar expliciet van wordt afgeweken.

Bijlage [•]: De Verkoop- en Realisatieovereenkomst  
 [Bijlage [•]: De Concept-Uitgiftetekening [xxx] d.d. [xxx]]  
 [Bijlage [•]: Nota('s) van Inlichtingen  
 [Bijlage [•]: De Bouwvelop  
 [Bijlage [•]: De Aanbestedingsdocumenten  
 Bijlage [•]: De Gunning

Bijlage [•]: De Inschrijving met daarin het Schetsontwerp

Bijlage [•]: De Planning

- 2.2 Partijen hebben een exemplaar van de bijlagen in hun bezit en zijn bekend met de inhoud daarvan.
- 2.3 Bij strijdigheid tussen de Overeenkomst en één van de bijlagen prevaleert de Overeenkomst. Indien een bepaalde verplichting uit de in het tweede lid voortvloeit die niet expliciet is herhaald dan wel opgenomen of omschreven in deze Overeenkomst, dan geldt die verplichting voor Ontwikkelaar onverminderd, tenzij expliciet in deze Overeenkomst is bepaald of er ondubbelzinnig uit volgt dat de betreffende verplichting niet geldt.
- 2.4 Van strijdigheid als in het vorige lid bedoeld is sprake in geval van onverenigbaarheid en aldus de inhoud van de betreffende documenten niet als elkaar aanvullend kunnen worden gezien. Tenzij dit niet mogelijk is zal de bepaling of omschrijving in het hogere document steeds als de hoofdregel gelden.
- 2.5 Deze Overeenkomst en de bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd – zulks alleen binnen wettelijk toegestane kaders - (en eventueel worden verlengd) indien Partijen tevoren over de inhoud en de (onder meer financiële) gevolgen van de wijziging overeenstemming hebben bereikt en deze schriftelijk in een allonge hebben vastgelegd. De allonge zal bij deze Overeenkomst worden gevoegd.

## **II DOEL OVEREENKOMST, TAKEN PARTIJEN**

### **Artikel 3. Doel Overeenkomst**

- 3.1 Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
  - a. De voorwaarden waaronder de Gemeente zich vanuit haar publiekrechtelijke taken zal inspannen om medewerking te verlenen aan de Planontwikkeling en de uitvoering van het Project en het proberen te bewerkstelligen van een onherroepelijke bestemmingsplanwijziging (thans neerkomende op het afwachten van het gerechtelijk oordeel, opdat het onherroepelijke bestemmingsplan onderdeel zal zijn van het gemeentelijke omgevingsplan) welke nodig is voor de voltooiing van het Project.
  - b. Het vastleggen van de rechten en verplichtingen van Partijen in verband met het Ontwikkelen van het Project.

### **Artikel 4. Hoofdpijnen Overeenkomst**

- 4.1 De Ontwikkelaar wenst te komen tot opstalontwikkeling in het kader van de integrale gebiedsontwikkeling in het Plangebied conform haar Inschrijving. Dit houdt in dat alle aan het Project verbonden aspecten zoals, maar niet beperkt tot, de stedenbouwkundige randvoorwaarden, waaronder onder meer begrepen duurzaamheid en klimaatbestendigheid, de ruimtelijke en de financiële aspecten

overeenkomstig en opgenomen in de Bouwvelop en de Inschrijving van de Ontwikkelaar in samenhang worden verwerkt in de Planontwikkeling.

## **Artikel 5. Hoofdpunten Planontwikkeling**

- 5.1 De Planontwikkeling van het Project wordt door de Ontwikkelaar uitgevoerd op basis van de Aanbestedingsdocumenten en de Inschrijving, waaronder het Schetsontwerp.
- 5.2 De Gemeente zal de Onroerende Zaak ten behoeve van de Planontwikkeling gereserveerd houden voor de Ontwikkelaar conform deze Overeenkomst en heeft het planologisch kader (Bestemmingsplan, dat onderdeel wordt van het gemeentelijke omgevingsplan) mede ten behoeve van de Planontwikkeling vastgesteld.
- 5.3 De Gemeente zal al het redelijkerwijs mogelijke doen om haar medewerking te verlenen aan de Planontwikkeling, het tot stand komen van de Verkoop- en Realisatieovereenkomst en de realisatie van het Project, onverlet artikel 15. De Gemeente zal de Ontwikkelaar informeren over alle ontwikkelingen (inclusief de ontwikkelingen in omliggende gebieden ten opzichte van het Plangebied), die relevant zijn voor de (toekomstige) bestemming en exploitatie van het Perceel.
- 5.4 Partijen zijn ten aanzien van de Planontwikkeling niet bevoegd om de andere Partij te vertegenwoordigen. Partijen zullen niet anders dan met voorafgaande toestemming van de andere Partij voor de Planontwikkeling essentiële standpunten naar derden toe innemen. Partijen zullen in geen geval namens de andere Partij mededelingen aan derden doen, tenzij de andere Partij dit vooraf schriftelijk heeft goedgekeurd. Schriftelijke toestemming per e-mailbericht door een bevoegde partij geldt mede als goedkeuring in de voorgaande zin bedoeld.

## **III PLANONTWIKKELING EN (GROND)TRANSACTIE VAN GEMEENTE NAAR ONTWIKKELAAR**

### **Artikel 6. Reservering en juridische levering**

- 6.1 De Gemeente reserveert de Onroerende Zaak vanaf de Aanvangsdatum exclusief voor de Ontwikkelaar binnen de in de Overeenkomst gestelde voorwaarden tot 1 juli 2026.  
Deze Reservering houdt in dat de Gemeente de grond gedurende de voornoemde periode niet aan een ander dan de Ontwikkelaar zal verkopen en leveren en dat de Gemeente tot verkoop en levering aan de Ontwikkelaar zal overgaan indien binnen de voornoemde periode aan de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden is voldaan. Verkoop en levering vindt plaats op de voorwaarden van deze Overeenkomst en conform de Verkoop- en realisatieovereenkomst (indien en zodra ondertekend).
- 6.2 Voor de Reservering is de Ontwikkelaar op de Aanvangsdatum aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 2% van het Grondbod voor de Planontwikkeling vermeld in de Inschrijving, welke vergoeding EUR [•] exclusief omzetbelasting bedraagt. De Ontwikkelaar zal deze vergoeding aldus per datum ondertekening Overeenkomst

betalen zoals aangegeven op de aan de Ontwikkelaar toe te zenden factuur (betalingstermijn binnen 30 dagen).

- 6.3 De juridische levering van het Project Sociaal deel en Project Betaalbaar en Commercieel deel vindt plaats binnen vier weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en de grond Bouwrijp is gemaakt, en aan de voorwaarden van deze Overeenkomst en de Verkoop- Realisatieovereenkomst is voldaan, en dit alles behoudens de eventuele nadere voorwaarden in de Verkoop- en Realisatieovereenkomst.
- 6.4 Indien voormelde levering van de grond voor het Project na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning en Bouwrijp gemaakt zijn niet tijdig heeft plaatsgevonden, eindigt deze Overeenkomst op verzoek van de Gemeente, tenzij Partijen schriftelijk een nieuwe termijn overeenkomen.
- 6.5 Eindigt de Overeenkomst niet op grond van het vorige artikellid, dan wordt de door de Ontwikkelaar betaalde Reserveringsvergoeding verrekend met de door de Ontwikkelaar te betalen koopprijs.
- 6.6 De Gemeente behoudt zich het recht voor om, als de start bouw niet tijdig plaatsvindt, de grond niet aan Ontwikkelaar te leveren. Indien het niet behalen van de start bouw aan Ontwikkelaar te wijten is, is de Gemeente geen enkele vergoeding aan Ontwikkelaar verschuldigd. Indien de vertraging niet aan Ontwikkelaar is te wijten, zal de Gemeente een door kostenvergoeding aan Ontwikkelaar aanbieden op basis van door Ontwikkelaar aantoonbaar aan externe adviseurs betaalde kosten, maar heeft Ontwikkelaar geen enkel recht op schadevergoeding voor bijvoorbeeld inkomstenderving.

## **Artikel 7. Ontwikkeling Project**

- 7.1 De Planontwikkeling geschiedt geheel voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.
- 7.2 De Ontwikkelaar zal het Schetsontwerp uitwerken naar een Voorlopig Ontwerp en vervolgens naar een Definitief Ontwerp.
- 7.3 De Ontwikkelaar betreft de Gemeente en Trivire bij de uitwerking van het Schetsontwerp tot een Voorlopig Ontwerp en vervolgens een Definitief Ontwerp. De Gemeente en Trivire mogen vaststellen of de Ontwikkelaar de aanbestedingsuitgangspunten en -voorwaarden in acht heeft genomen, waaronder begrepen – maar niet alleen - de toets of aan de in de documenten zoals genoemd in artikel 2.1 wordt voldaan.
- 7.4 Ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat de criteria zoals in het vorige lid bedoeld, mede de betaalbaarheidscriteria betreffen, zijnde voor de realisatie van de woningen in het Project Sociaal deel de realisatie voor de vaste all-in bedragen van € 265.000,- en € 295.000,- (vrij op naam prijzen: VON), prijspeil 1 januari 2025, en indexering per kalenderjaar – voor het eerst per 1 januari 2026, op basis van de BDB index tot levering aan Trivire, eerste indexatie 1 januari 2026 en indexatie tot de levering van de gronden. De bedragen zijn inclusief de grondprijzen (van € 13.499,-- per woning,

alsmede de overige kosten zoals ontwikkelings- en plankosten, alsmede inclusief BTW), waarbij de grondprijs niet apart wordt geïndexeerd. Het gaat hierbij om 51 (sociale) huurwoningen met een wensplattegrond van 70 m<sup>2</sup> GBO (minimaal 65 gebruiksoppervlakte (GBO)), met een ondergrens van minimaal 65 m<sup>2</sup> GBO. Voorts betreffen deze 51 woningen minimaal 43 woningen van het type driekamerappartement en maximaal 8 van het type tweekamerappartement (met minimaal 55 GBO).

- 7.5 Voorts geldt wat betreft de criteria als bedoeld in het derde lid dat de woningen moeten voldoen aan de door Trivire gestelde criteria, zoals genoemd of bedoeld in de in artikel 2.1 weergegeven documenten. Dit zijn onder meer het Programma van Eisen Functioneel en Technisch, alsmede het document 'Uitgangspunten / aanvullend PvE woningplattegrond Trivire, Ontwikkeling 'de Hellingen' Spuiboulevard' en de eisen (m.n. zogenoemde 'maatmatjes') die voortvloeien uit het document 'Sputnik Goed Wonen in een Betaalbare Woning'. Ook geldt dat de woningen geen onderdeel van een VvE zullen uitmaken en in die zin een zelfstandig gebouw zullen vormen.
- 7.6 Ten aanzien van de woningen – hetgeen ook ten overvloede in aanvulling op de in artikel 2.1 genoemde documenten hierbij wordt opgenomen – in het Project Betaalbaar en Commercieel deel, geldt dat voor de woningen in dat deel van het Project die als 'betaalbaar' gelden, de verkoopprijs (eveneens all-in) maximaal € 405.000 (prijspeil 1 januari 2025) bedraagt en voor de klasse middenhuur in het Project maximaal een aanvangshuur van € 1.184,82 (prijspeil 1 januari 2025). De woningen in de klasse 'vrije sector' betreffen aldus hogere bedragen.
- 7.7 Partijen zullen gedurende de ontwikkeling van het Project (de Planontwikkeling) op reguliere basis (in ieder geval maandelijks) gezamenlijk overleggen over de voortgang van het Project. Partijen zullen afspraken maken over de samenstelling van de groep, waarbij het mogelijk is dat aparte overlegstructuren zullen worden ingesteld voor het Project Sociaal deel enerzijds en het Project Betaalbaar en Commercieel deel, vooral nu de afstemming in beide projecten verschillend zal zijn. Voor het Project Sociaal deel zal Trivire als afnemer intensiever contact behoeven bij het werken van het Schets Ontwerp naar het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp, dan de Gemeente bij het Project Betaalbaar en Commercieel deel, waarvoor de Gemeente geen afnemer is van de woningen, maar wel belang heeft bij het voldoen door Ontwikkelaar aan de kaders waaraan Ontwikkelaar zich verbonden heeft ten aanzien van de Deelprojecten.
- 7.8 De Ontwikkelaar legt het Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp voor het Project per ontwerpfase en per Deelproject ter goedkeuring aan de Gemeente respectievelijk Trivire voor. De uitwerking van het Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp voor het Project Betaalbaar en Commercieel deel wordt afgestemd met de Gemeente, opdat zij kan controleren of de Ontwikkelaar zich aan de uitgangspunten waaraan de Ontwikkelaar zich heeft gecommitteerd met de Inschrijving en aan die zoals in dit artikel ook benoemd heeft voldaan en om de kans op een ontvankelijke

omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in artikel 5.1 Omgevingswet zo groot mogelijk te maken.

- 7.9 De uitwerking van het Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp voor het Project Sociaal deel wordt afgestemd met de Trivire, opdat zij kan controleren of de Ontwikkelaar zich aan de uitgangspunten waaraan de Ontwikkelaar zich heeft gecommiteerd met de Inschrijving heeft voldaan en opdat de Ontwikkelaar kan voldoen aan de eisen die Trivire aan het door haar af te nemen vastgoed, en om de kans op een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in artikel 5.1 Omgevingswet, zo groot mogelijk te maken, zoals ook die zoals in dit artikel bedoeld. Aldus behoeven de betreffende ontwerpfasen de goedkeuring van Trivire.
- 7.10 Partijen hanteren de volgende termijnen voor de toetsing van het Voorlopig Ontwerp, het Definitief Ontwerp voor de Deelprojecten en de overige onderdelen [in te vullen door de Gemeente en Trivire naar aanleiding van de bij de Inschrijving gevoegde planning]:
- a. Opstellen Voorlopig Ontwerp ten behoeve van toetsing
  - b. Opstellen Definitief Ontwerp ten behoeve van toetsing: maximaal 4 maanden nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk en daarmee onderdeel van het omgevingsplan is geworden;
  - c. Maximale doorlooptijd ambtelijke toets door Gemeente en toets Trivire; [•]
  - d. Het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp en de aanvraag omgevingsvergunning worden op basis van en overeenkomstig de procedure zoals beschreven in de Welstandsnota van de Gemeente behandeld in welstands- en monumentencommissie van de Gemeente;
  - e. De behandelingen in de welstands- en monumentencommissie van de Gemeente worden door de Ontwikkelaar voorbereid in overleg met de Gemeente (gemeentelijk supervisor en stedenbouwkundige) op basis van het Beeldkwaliteitsplan.
  - f. In geval van (dreigende) vertraging plegen Partijen onverwijld overleg met elkaar om vertragingen tot een minimum te beperken. Zulks mede – maar niet alleen – met het oog op de voorwaarde voor Ontwikkelaar dat de start bouw uiterlijk in het vierde kwartaal van 2026 moet aanvangen in verband met het voldoen aan de voorwaarden voor de reeds verkregen WBI-subsidie. Indien een tijdig ingediend Voorlopig Ontwerp of Definitief Ontwerp dient te worden aangepast, worden de hiervoor in dit lid 7 vermelde termijnen en uiterste data verlengd met een zodanig aantal werkdagen als voor het verwerken van die aanpassingen nodig is, alles binnen de duur van de Reservering. Wordt het Voorlopige Ontwerp of Definitief Ontwerp niet binnen de hiervoor vermelde termijnen aan de Gemeente respectievelijk Trivire voorgelegd dan wel getoetst met een positief resultaat, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor de Overeenkomst te beëindigen conform artikel [13 lid 2] zonder dat de Gemeente voor schade, kosten of op nakoming kan worden aangesproken.

- g. Bij het opstellen van het Definitief Ontwerp, zal de Ontwikkelaar het publiekrechtelijk kader en de toepasselijke regelgeving voor de verkrijging van de Omgevingsvergunning in acht nemen.

In dit verband zijn in ieder geval relevant:

- a. De Aanbestedingsdocumenten waaronder de Bouwenvelop;
- b. het Bestemmingsplan;
- c. het Beeldkwaliteitsplan;
- d. de Planontwikkeling, voor zover daarvan niet is afgeweken bij deze Overeenkomst;
- e. de afspraken uit deze Overeenkomst.

7.11 Indien de Ontwikkelaar niet binnen drie maanden na levering van de grond aanvangt met de bouw, is hij verplicht op eerste verzoek van de Gemeente de geleverde grond terug te leveren tegen terugbetaling van de door hem betaalde koopprijs door de Gemeente. De Gemeente is vrij om een onderscheid te maken tussen de grond voor het Project Sociaal deel – hetgeen de Gemeente met Trivire zal afstemmen – en de grond voor het Project Betaalbaar en Commercieel, waarbij alsdan de verplichtingen van Ontwikkelaar ten aanzien van de behouden grond blijven gelden. Bij de teruglevering van grond zal de Gemeente de Reserveringsvergoeding voor het betreffende deel conform **Bijlage [•]** (indien van toepassing, naar rato van de teruggeleverde grond) in mindering brengen op de terug te betalen koopprijs. Alle kosten die worden gemaakt voor de teruglevering zijn voor rekening van de Ontwikkelaar, waaronder notariële en kadastrale kosten, alsmede de bij teruglevering eventueel verschuldigde belastingen. De Ontwikkelaar kan in dat geval voor het betreffende deel geen rechten meer ontlenen aan deze Overeenkomst.

7.12 De Gemeente stelt het Inrichtingsplan op, overeenkomstig de Planning.

7.13 De Ontwikkelaar en de Gemeente zullen gezamenlijk een realistische planning opstellen voor het uitvoeren van de werkzaamheden in het Openbaar gebied, er daarbij rekening mee houdend dat de kans dat schade optreedt aan nieuw aangelegd Openbaar gebied door bouwverkeer zoveel mogelijk wordt voorkomen.

7.14 Eventuele schade aan het Openbaar gebied verband houdende met werkzaamheden door of namens de Ontwikkelaar zal door de Gemeente voor rekening van de Ontwikkelaar worden hersteld.

## **Artikel 8. Overige uitgangspunten**

8.1 De Ontwikkelaar zal bij de Planontwikkeling ook alle Aanbestedingsdocumenten, waaronder de Bouwenvelop, in acht nemen.

## **Artikel 9. Verkoop- en Realisatieovereenkomst**

9.1 Na goedkeuring door (de betreffende) Partij(en) – waarbij van Trivire tevens goedkeuring van haar raad van commissarissen benodigd is - van het Definitief Ontwerp voor zowel Project Sociaal deel door Trivire als Project Betaalbaar en Commercieel deel door de Gemeente en nadat aan alle overige in deze Overeenkomst

en in de Aanbestedingsdocumenten benoemde voorwaarden is voldaan, zullen Partijen overgaan tot het sluiten van de Verkoop- en Realisatieovereenkomst die als **bijlage [•]** aan deze Overeenkomst is gehecht.

- 9.2 Voor de Verkoop- en Realisatieovereenkomst gelden de volgende uitgangspunten:
- a. De verkoop en koop tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar (A-B) en die tussen de Ontwikkelaar en Trivire (B-C) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, alsmede met de realisatieverplichting van de Ontwikkelaar die in deze overeenkomst is opgenomen;
  - b. de Gemeente is eigenaar van het Perceel;
  - c. de grond van het Perceel wordt Bouwrijp door de Gemeente geleverd, waarbij na levering alle risico overgaat op de Ontwikkelaar.
  - d. de levering en betaling van het Perceel zal plaatsvinden binnen drie maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning of zoveel eerder als de Ontwikkelaar wenst af te nemen;
  - e. de totale koopprijs voor het Perceel is conform het Grondbod EUR [•] ([•][•] miljoen Euro, prijspeil xx ) exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, conform **Bijlage** , waarbij de Koopsom ad EUR [•] het Project Sociaal deel betreft dat Trivire moet betalen aan de Ontwikkelaar.
    - Grondbod heeft prijspeil 1 juli 2025, verwachte ondertekening Overeenkomst;
    - Geen indexatie tot beoogde levering om start bouw Q4 2026 te halen (drie maanden daarvoor = 1 juli 2026).
    - Indien er nog niet is geleverd per 1 juli 2026 indexatie met terugwerkende kracht tussen 1 juli 2025 en 1 juli 2026 op basis van de CPI -index voor alle huishoudens afgeleid (2015=100). Enkel als er een onherroepelijk bestemmingsplan is en besluit op verkeersknip (want dat is verantwoordelijkheid van de gemeente);
    - Het CPI percentage is minimaal 0% en maximaal 4% op jaarbasis;
    - Vanaf dan wordt er elke drie maanden geïndexeerd, volgens dezelfde systematiek (CPI), tot moment van levering;
    - er vindt geen indexatie van de Koopprijs plaats over de periode dat zich vertragingen voordoen die buiten de invloedssfeer van de Ontwikkelaar liggen. De Ontwikkelaar dient een en ander ten genoegen van de Gemeente aan te tonen, respectievelijk voor het deel Sociaal (ook) aan Trivire. Het bepaalde in de Verkoop- en Realisatieovereenkomst is voorts van toepassing.

#### **IV OVERIGE BEPALINGEN**

##### **Artikel 10. Tekortschieten in de nakoming van de verbintenis/ontbinding**

- 10.1 De wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn volledig op de Overeenkomst van toepassing. Ingeval een der Partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen wordt dit schriftelijk aan die Partij medegedeeld. Partijen voeren vervolgens gedurende een maand overleg of

de tekortschietende Partij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen. Deze termijn hoeft niet in acht te worden genomen als bijzondere omstandigheden – zulks door de tekortschietende Partij een te tonen - dit vergen. Indien na deze termijn nog steeds niet aan de verplichtingen wordt voldaan handelen Partijen zoals in het Burgerlijk Wetboek boek 6 is bepaald.

- 10.2 Indien zich buiten schuld of toedoen van Partijen bijzonder omstandigheden voordoen waardoor de benodigde overheidsgoedkeuringen, vergunningen, ontheffingen etc. niet worden verkregen, wordt dit niet beschouwd als tekortschieten in de zin van dit artikel. Een en ander moet dan worden aangetoond door de Partij die zich daarop beroept.

## **Artikel 11. Communicatie en omgevingsmanagement**

- 11.1 Partijen hechten tijdens de ontwikkeling van het Project grote waarde aan een goede en zorgvuldige communicatie en participatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met potentiële eigenaars en gebruikers.
- 11.2 De Ontwikkelaar is hoofdverantwoordelijk voor de communicatie als bedoeld in lid 1 en het verstrekken van informatie over de ontwikkeling van het Project en stelt hiervoor voor zijn rekening en risico een communicatieplan op.
- 11.3 De Gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie over het Bestemmingsplan (behoudens wettelijke verplichtingen ten aanzien van, bijvoorbeeld participatie op basis van de Omgevingswet), Bouwrijp maken van het Perceel en de werkzaamheden ter uitvoering van het Inrichtingsplan. De Gemeente zal het initiatief nemen om deze communicatie af te stemmen met de Ontwikkelaar.
- 11.4 De informatieverstrekking c.q. ondersteuning door de Gemeente vindt plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

## **Artikel 12. Integriteit en Bibob**

- 12.1 Op deze overeenkomst is de Bibob-beleidslijn gemeente Dordrecht van toepassing. Door ondertekening verklaart de Ontwikkelaar kennis te hebben genomen van deze beleidslijn.
- 12.2 De Gemeente heeft de bevoegdheid om (de uitvoering) van de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade van de Ontwikkelaar en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede wordt gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
  - sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat in of met de vastgoedtransactie, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Ontwikkelaar in relatie staat tot strafbare feiten;

- d. sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
  - e. de Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente Dordrecht zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden; of
  - f. de Ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 12.3 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 12.4 Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de Ontwikkelaar verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het tweede lid.
- 12.5 De Ontwikkelaar verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het tweede lid die van toepassing zijn op aan de Ontwikkelaar gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de Ontwikkelaar indien zij:
- a. direct of indirect leiding geven aan de Ontwikkelaar;
  - b. bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
  - c. over de Ontwikkelaar zeggenschap hebben;
  - d. aan de Ontwikkelaar vermogen verschaffen;
  - e. in een zakelijk samenwerkingsverband tot de Ontwikkelaar staan;
  - f. op de Ontwikkelaar anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.
- 12.6 Indien de Gemeente deze Overeenkomst op basis van lid 2 opzegt of ontbindt of op grond van dwaling deze Overeenkomst vernietigt, zal de Ontwikkelaar onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren van 10% van de koopsom, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging. Ook zal de Ontwikkelaar de door Trivire ter zake het Project Sociaal deel gemaakte kosten (eventuele reeds aan de Ontwikkelaar gedane betalingen inbegrepen) vergoeden op eerste verzoek.
- 12.7 De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente en Trivire van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de Overeenkomst op grond van dit artikel.
- 12.8 Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de

Ontwikkelaar een in het tweede lid genoemde handeling heeft verricht of indien de Ontwikkelaar ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld, zal de Ontwikkelaar zulks onverwijld aan de Gemeente en Trivire melden.

12.9 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst heeft de Gemeente de bevoegdheid om de Ontwikkelaar te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het tweede lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Ontwikkelaar nodig heeft, zal de Ontwikkelaar hier op eerste verzoek aan voldoen.

12.10 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over de Ontwikkelaar om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de Overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, over te gaan indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

### **Artikel 13. Aanvang en beëindiging Overeenkomst**

13.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op de Aanvangsdatum.

13.2 De Gemeente en/of Trivire (steeds in overleg met elkaar) heeft (hebben) het recht deze Overeenkomst, en de eventueel daaraan gekoppelde (Vervolg)overeenkomsten, bij aangetekende brief met onmiddellijke ingang (geheel/gedeeltelijk, steeds ten aanzien van het eigen deel) te beëindigen in geval:

- a. van verlies van rechtspersoonlijkheid, liquidatie, feitelijke liquidatie of ontbinding van de Ontwikkelaar, alsmede wanneer de Ontwikkelaar haar doel heeft opgegeven en/of haar onderneming heeft beëindigd of blijkt geeft van het voornemen om het doel op te geven respectievelijk om haar onderneming te beëindigen;
- b. de Ontwikkelaar in verzuim is in het nakomen van de voorwaarden en bepalingen uit deze Overeenkomst, na het verstrijken van de termijn voor nakoming, zoals gegeven in de aan het verzuim voorafgaande ingebrekestelling, waarbij de ernst van de tekortkoming de ontbinding van deze Overeenkomst moet rechtvaardigen;
- c. blijkt dat de Ontwikkelaar een verklaring heeft gedaan in strijd met het hiervoor in [artikel 12] bepaalde en/of hier op enig later moment niet aan voldoet of aan de Ontwikkelaar met toepassing van de Wet bevordering Integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) een vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt geweigerd dan wel zo'n vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt ingetrokken.
- d. door de Ontwikkelaar de Reserveringsvergoeding niet (tijdig) is betaald;
- e. door de Ontwikkelaar opgenomen termijnen en uiterste data zoals opgenomen in de Overeenkomst niet zijn behaald binnen de in de Overeenkomst opgenomen uiterste data, tenzij de vertraging c.q. de overschrijding van de termijnen en/of uiterste data buiten de invloedssfeer van de Ontwikkelaar ligt;
- f. de duur van de reservering als bedoeld in artikel [6 lid 1] is verstreken, tenzij Partijen overeenkomen om de duur van de Reservering te verlengen;

- g. de voor het indienen van het Definitief Ontwerp geldende termijn zoals bedoeld in artikel [7 lid 6] is verstreken omdat de Ontwikkelaar gedurende die termijn geen Definitief Ontwerp heeft ingediend (tenzij de overschrijding van die termijn buiten de invloedssfeer van de Ontwikkelaar ligt, zulks door de Ontwikkelaar ten genoegen van de Gemeente aan te tonen) dan wel de Ontwikkelaar dat wel heeft gedaan doch het ingediende Definitief Ontwerp in redelijkheid niet voldoet aan de daaraan in de Overeenkomst gestelde eisen, en de Gemeente schriftelijk en onderbouwd (op redelijke gronden) mededeling heeft gedaan aan de Ontwikkelaar dat zij niet akkoord is met het ingediende Definitief Ontwerp;
- h. De Ontwikkelaar in staat van faillissement is geraakt of surseance van betaling heeft aangevraagd.
- 13.3 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst bij aangetekende brief met onmiddellijke ingang te ontbinden ingeval het Bestemmingsplan niet binnen [•] 6 maanden na Aanvangsdatum onherroepelijk is geworden (en onderdeel van het Omgevingsplan is geworden). De Gemeente heeft het recht deze termijn te verlengen. Bij een dergelijke ontbinding zal de Reserveringsvergoeding (in lijn met het bepaalde in [artikel 6 lid 4]) binnen 30 dagen door de Gemeente aan de Ontwikkelaar worden geretourneerd.
- 13.4 Indien de onverkorte uitvoering van de Overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende onvoorziene omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zo veel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van de Overeenkomst, wordt gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing door aanpassing van de Overeenkomst. Een wijziging van marktomstandigheden en/of kredietcrisis of een wijziging van wet- en regelgeving dan wel van jurisprudentie kwalificeert niet als onvoorziene omstandigheid als bedoeld in dit artikel en in artikel 6:258 Burgerlijk Wetboek.
- 13.5 Bij beëindiging van de Overeenkomst bedoeld in lid 2 en 3 van dit artikel zal noch de Ontwikkelaar noch de Gemeente, noch Trivire gehouden zijn tot vergoeding van reeds gemaakte kosten en/of van schade als gevolg van het niet realiseren van het Project, met inachtneming van het bepaalde in [lid 5 van artikel 6]. Indien de Gemeente de Overeenkomst heeft beëindigd zullen de Gemeente en Trivire in overleg treden om te bezien of een regeling moet worden getroffen over compensatie tussen hen, nu Trivire alsdan investeringen heeft gedaan die niet meer zullen renderen.
- 13.6 Partijen stellen vast dat Trivire ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst niet kwalificeert als (aanbestedingsplichtige) aanbestedende dienst. Partijen zijn het er tevens over eens dat de samenwerking zoals die is vormgegeven in deze Overeenkomst het beste tot zijn recht komt indien de looptijd van deze Overeenkomst kan worden uitgediend. Indien echter tijdens de looptijd van deze Overeenkomst onverhoopt komt vast te staan dat Trivire wel kwalificeert als aanbestedende dienst, gaan Partijen – voor zover dat binnen de alsdan geldende kaders op basis van de vaststelling dat Trivire een aanbestedende dienst is geoorloofd is – met elkaar in overleg hoe hiermee om te gaan.

13.7 Als de onderhavige Overeenkomst eindigt of Trivire gehouden is de Overeenkomst (tussentijds) te beëindigen omdat Trivire kwalificeert als een aanbestedende dienst, dan is Trivire hiertoe gerechtigd en neemt zij indien mogelijk de meest geoorloofde overgangs- c.q. uitfaseringsperiode in acht. Trivire is jegens Ontwikkelaar of de Gemeente nimmer schadeplichtig ten aanzien van aanpassing en/of beëindiging van onderhavige Overeenkomst als gevolg van kwalificatie van Trivire als een aanbestedende dienst.

#### **Artikel 14. Kostenverhaal – en vrijwaring planschade**

14.1 De door of vanwege de Gemeente gemaakte kosten in verband met de ontwikkeling en realisatie van het Project op het Perceel zijn begrepen in het Grondbod.

#### **Artikel 15. Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid**

15.1 De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen en zal de Gemeente niet tot nakoming kunnen worden aangesproken.

15.2 De Gemeente neemt in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting dan wel een evenwichtige fysieke leefomgeving binnen haar territorium de uiteindelijke beslissing en behoudt haar bevoegdheid omtrent de afweging van de aanvaardbaarheid van de planologische aspecten en aspecten betreffende fysieke leefomgeving die haar verantwoordelijkheid zijn, en overige voorstellen betreffende de ontwikkeling en realisatie van het Project. Dit houdt in dat van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid met zich meebrengt, dat de Gemeente publiekrechtelijke handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van (een deel van) het Project.

#### **Artikel 16. Overdracht rechtsverhouding**

16.1 De rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst zijn niet overdraagbaar, tenzij de Gemeente en Trivire daar voorafgaand schriftelijke toestemming voor hebben verleend, waar deze nadere voorwaarden aan mogen verbinden.

#### **Artikel 17. Toepasselijk recht en geschillenregeling**

17.1 Op deze Overeenkomst en op geschillen voortvloeiende uit de Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

17.2 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 beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank Rotterdam.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend in Dordrecht,

d.d. .... 2025

d.d. .... 2025

d.d. .... 2025

de Gemeente,

Trivire,

de Ontwikkelaar

.....

.....

.....

\*\*

Bestuurder: A.K. Rood

CEO:

CONCEPT