

Notitie

Aan

Geïnteresseerde partijen tender

Datum

24 februari 2026

Betreft

Samenvatting ontwikkel-, koop- en realisatieovereenkomst vast kern Host-City

In deze notitie is een samenvatting opgenomen van de ontwikkel-, koop- en realisatieovereenkomst vaste kern Host-City Apeldoorn die momenteel door de gemeente wordt opgesteld, hierna: 'de overeenkomst'. De overeenkomst wordt uiteindelijk gesloten tussen de winnaar van de marktselectieprocedure (hierna ontwikkelaar) en de gemeente. Dit gaat over perceel 1 van de marktselectieprocedure.

De Gemeente is een overeenkomst aangegaan met de Rijksoverheid voor de realisatie van 300 vaste kern woningen en 200 flexkavels. Daarin is opgenomen dat de woningen voor de vaste kern (223 markt woningen en de 77 corporatie-woningen) uiterlijk 1-1-2029 opgeleverd dienen te zijn. Door middel van de overeenkomst wil de gemeente juridisch vastleggen hoe partijen dit samen gaan realiseren, met begrip voor ieders belang.

Aan deze notitie kunnen geen rechten ontleend worden. De inhoud is onder voorbehoud van wijzigingen. De overeenkomst wordt momenteel door de gemeente opgesteld. De concept overeenkomst wordt bij de inschrijvingsfase gedeeld met partijen.

Algemene beschrijving overeenkomst

De overeenkomst ziet op de ontwikkeling en realisatie van 223 vaste-kern-woningen in de woonvelden, de koop van de gronden waarop deze woningen worden gerealiseerd (het uitgeefbare gebied) en het bouw- en woonrijp maken van alle woonvelden. De woonvelden bestaan uit het uitgeefbare gebied en de gronden waarop de bijbehorende openbare ruimte wordt aangelegd. Het bouwrijp maken van de woonvelden wordt gedeeltelijk door de gemeente en gedeeltelijk door de ontwikkelaar uitgevoerd. Het door de Gemeente uit te voeren deel van het bouwrijp maken vindt plaats voor de juridische levering van het uitgeefbare gebied. De ontwikkelaar draagt zorg voor de realisatie van het woonprogramma en de aanleg van kabels, leidingen en riolering in de woonvelden, een en ander binnen gemeentelijke kaders, het Programma van Eisen Openbare Ruimte en zijn inschrijving. Het woonrijp maken in alle woonvelden wordt volledig door de ontwikkelaar uitgevoerd op gronden die in eigendom van de gemeente blijven. De gerealiseerde openbare voorzieningen worden

na voltooiing en na afloop van de overeengekomen onderhoudstermijn door de ontwikkelaar aan de Gemeente opgeleverd en door de Gemeente in beheer en onderhoud genomen. De gemeente legt de hoofdontsluiting, het groene raamwerk en de benodigde geluidswerende voorzieningen aan.

Verkoop en levering van de grond vinden pas plaats nadat alle planologische voorwaarden onherroepelijk zijn en de gemeente bouwrijp heeft opgeleverd. De in de overeenkomst opgenomen koopprijs is vast, behoudens indexatie, en niet onderhandelbaar. Via kettingbedingen, programmatische verplichtingen, duurzaamheidseisen, zelfbewoning en functiebescherming borgt de gemeente de kwaliteit en betaalbaarheid van de ontwikkeling.

Hoofdonderdelen overeenkomst

De overeenkomst bestaat uit de volgende hoofdonderdelen:

1. Deel A: Algemeen, doel en uitgangspunten
2. Deel B: Planuitwerking, publiekrechtelijke medewerking
3. Deel C: Verkoop, levering, betaling en overige verkoopvoorwaarden verkochte
4. Deel D: Randvoorwaarden realisatie
5. Deel E: Overig

In de navolgende paragrafen worden de belangrijkste onderdelen van de overeenkomst samengevat en toegelicht.

1. Deel A: Algemeen, doel en uitgangspunten

In dit deel van de overeenkomst zijn de basisafspraken vastgelegd tussen de gemeente en de ontwikkelaar bij de ontwikkeling van de woonvelden. Alle relevante begrippen worden hierin gedefinieerd, zoals onder andere het bouwplan, bouwrijp maken, koopprijs, uitgiftegebied, woonrijp maken en woonvelden.

Meer concreet zijn in de overeenkomst de volgende definities opgenomen voor bouw- en woonrijp maken:

Definities bouw- en woonrijp maken	
<i>Bouwrijp maken:</i>	<p><i>- Deel Gemeente:</i> Het door de Gemeente geschikt maken van de gronden voor het beoogde Bouwplan. Het bouwrijp maken vindt plaats vóór de juridische levering van het Uitgiftegebied en wordt in hoofdzaak uitgevoerd door de Gemeente. Het omvat onder meer het verwijderen van niet te handhaven opstallen, verhardingen, bomen (beeldbepalende bomen worden gehandhaafd), struiken, houtopstanden, funderingsresten en beplanting, het uitvoeren van eventueel noodzakelijke bodemsaneringen, de aanleg tijdelijke bouwontsluitingen.</p> <p><i>- Deel Ontwikkelaar:</i> Het door en voor risico van de Ontwikkelaar aanleggen van kabels, leidingen en riolering in de Woonvelden.</p>
<i>Woonrijp maken:</i>	<p>Het – als onderdeel van het Bouwplan – definitief inrichten van de Openbare ruimte, omfattende in hoofdzaak: de aanleg van wegen, parkeerplaatsen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, straatmeubilair, straatverlichting alsmede het doen aanleggen van huisaansluitingen nutsvoorzieningen door nutsbedrijven. De Hoofdstructuur (het raamwerk) maakt geen deel uit van deze definitie.</p>

De

ontwikkelaar werkt het bouwplan volledig voor eigen rekening en risico uit en gaat het daarna realiseren. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van de gronden, waaronder het verwijderen van opstallen, het uitvoeren van noodzakelijke bodemsaneringen en het aanleggen van

tijdelijke bouwontsluitingen. De ontwikkelaar legt daarna voor eigen risico de hoofdinfra aan binnen de woonvelden. Nadat de bouw van de woningen is afgerond, volgt het woonrijp maken van de woonvelden door de ontwikkelaar: de definitieve inrichting van de openbare ruimte met wegen, parkeerplaatsen, groen, verlichting en huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen.

De overeenkomst regelt verder de planontwikkeling, de voorwaarden voor vergunningen en planologische procedures, de verkoop en levering van de uitgeefbare gronden en de aanleg van openbare voorzieningen in de woonvelden. De ontwikkelaar moet werken binnen gemeentelijke kaders, het Programma van Eisen Openbare Ruimte en zijn eigen inschrijving, waarbij een duidelijke rangorde tussen documenten geldt. De Gemeente zal niet risico- en/of kostendragend participeren in de planontwikkeling en het bouwplan van de ontwikkelaar.

Financieel draagt de ontwikkelaar alle kosten behalve die welke expliciet in de koopprijs zijn inbegrepen. Alle in de overeenkomst genoemde bedragen, waaronder de koopprijs en eventuele boetebedragen, zijn vastgesteld op prijspeil 1 juli 2026 en zijn exclusief de daarover verschuldigde belastingen. Alle bedragen worden geïndexeerd (bouw- en woonrijp maken volgens de GWW-inputprijsindex van het CBS (deelreeks 42/43 Grond-, weg- en waterbouw), overige volgens de consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het CBS, reeks "alle huishoudens, alle bestedingen" (2025 = 100)).

2. Deel B: Planuitwerking, publiekrechtelijke medewerking

In dit deel van de overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente het voor de realisatie van het bouwplan vereiste planologische besluit voorbereidt en de bijbehorende publiekrechtelijke procedures voert op grond van de Omgevingswet. De ontwikkelaar is gehouden tijdig uitgewerkte ontwerpstukken (VO en DO) voor zowel het stedenbouwkundig plan als de openbare ruimte aan te leveren. De gemeente toetst deze ontwerpen aan de vooraf vastgelegde documenten en randvoorwaarden en kan bij gebreken aanpassingen verlangen. Indien de ontwikkelaar niet tijdig of onvoldoende herstelt, staat het de gemeente vrij het betreffende ontwerp definitief af te wijzen. Na goedkeuring van het definitieve stedenbouwkundig ontwerp dient de ontwikkelaar een volledige vergunningaanvraag in, die in overeenstemming moet zijn met het planologisch besluit.

Met betrekking tot de uitvoering bepaalt de overeenkomst dat de gemeente de woonvelden bouwrijp oplevert (= deel bouwrijp maken gemeente), terwijl de aanleg van de hoofdinfra binnen de woonvelden door de ontwikkelaar wordt verzorgd (= deel bouwrijp maken ontwikkelaar).

De gemeente borgt via kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen de aanleg en instandhouding van onder meer parkeervoorzieningen en natuurlijke erfafscheidingen binnen de uitgeefbare percelen in de woonvelden. Deze verplichtingen gaan van rechtswege over op opvolgende eigenaren, en bij overtreding kan de gemeente boetes innen of zelf maatregelen treffen op kosten van de eigenaar.

De duurzaamheidsambities van de gemeente vormen een integraal onderdeel van de verplichtingen van de ontwikkelaar, aangezien deze vrijwillig in de inschrijving zijn opgenomen en mede als selectie- en gunningscriterium hebben gediend. Daarnaast is het vastgelegde woningbouwprogramma in beginsel bindend. De gemeente stelt jaarlijks de toepasselijke VON- en huurprijzen vast binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders.

Tot slot wordt via functiebescherming en zelfbewoningsplichten gewaarborgd dat middeldure huurwoningen gedurende vijftien jaar in die categorie beschikbaar blijven en dat goedkope en middeldure koopwoningen gedurende vijf jaar door de koper zelf worden bewoond. De gemeente kan in bepaalde gevallen ontheffing verlenen en is bevoegd bij overtreding aanzienlijke boetes op te leggen.

3. Deel C: Verkoop, levering, betaling en overige verkoopvoorwaarden verkochte

In Deel C van de overeenkomst worden de voorwaarden geregeld waaronder de verkoop, levering en betaling van het verkochte plaatsvinden.

De juridische levering vindt pas plaats nadat het definitief stedenbouwkundig ontwerp en het ontwerp voor de openbare ruimte door de gemeente zijn goedgekeurd, het planologisch besluit en de vergunning onherroepelijk zijn geworden en de gemeente de woonvelden bouwrijp heeft opgeleverd.

De koopprijs wordt geïndexeerd tot het moment van levering en omvat alle kosten en risico's die samenhangen met de ontwikkeling van het bouwplan. De ontwikkelaar kan geen verlaging van de koopprijs vorderen. Alle kosten en belastingen die verband houden met de overdracht komen volledig voor rekening van koper.

In de overeenkomst is een nabetalingsregeling op de koopprijs opgenomen. De werkelijke gerealiseerde VON-prijs van een woning kan hoger uitvallen dan als uitgangspunt is gehanteerd bij de bepaling van de grondprijs. Conform de nota Grondprijsbeleid (2022) dient dan een nabetaling aan de Gemeente plaats te vinden van 30% tot 50% over de hogere VON-prijs (exclusief btw).

Levering vindt in één keer plaats, binnen een maand nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan.

Bij niet-tijdige afname kan de gemeente de overeenkomst ontbinden. Het verkochte gaat bij levering volledig voor risico van koper over, die het perceel enkel mag gebruiken voor het overeengekomen bouwplan. Het wordt geleverd in bouwrijpe staat met dien verstande dat de ontwikkelaar zelf het bouwrijp maken binnen de woonvelden (de aanleg van de hoofdinfra) dient te verzorgen.

Daarnaast worden ten behoeve van de instandhouding van het bouwplan diverse goederenrechtelijke bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen gevestigd, onder meer met betrekking tot openbare voorzieningen, beeldbepalende bomen en de verplichtingen die in Deel B van de overeenkomst zijn opgenomen.

Er geldt een cessieverbod. Overdracht aan andere ontwikkelende partijen is alleen toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, die aanvullende garanties en een Bibob-toets mag verlangen. Bij doorverkoop voor realisatie van het bouwplan met instemming van de gemeente of bij het niet doorleggen van kettingbedingen zijn boetes verschuldigd. Indien de ontwikkelaar na levering vervreemdt tegen een hogere waarde dan de geïndexeerde koopprijs, moet 50% van de meerwaarde aan de gemeente worden afgedragen.

De gemeente beschikt niet over afzonderlijke algemene verkoopvoorwaarden. Alle toepasselijke verkoopvoorwaarden zijn opgenomen in Deel C van de overeenkomst.

4. Deel D: Randvoorwaarden realisatie

In Deel D worden de voorwaarden beschreven waaronder de ontwikkelaar het bouwplan mag realiseren, nadat het planologisch besluit is vastgesteld en het verkochte is geleverd.

De gemeente en de ontwikkelaar stellen gezamenlijk een route voor bouwverkeer vast. Om schade aan gemeentelijke eigendommen te voorkomen en te beoordelen, wordt voor aanvang van de werkzaamheden een gezamenlijke nulmeting uitgevoerd en na afronding een eindmeting. Alle herstelkosten komen voor rekening van de ontwikkelaar, die tevens verplicht is een CAR-verzekering af te sluiten en de gemeente te vrijwaren voor schadeclaims van derden.

De ontwikkelaar voert alle realisatiewerkzaamheden na levering van de grond volledig voor eigen risico uit en heeft een inspanningsverplichting de bouw binnen de overeengekomen planning te starten en af te ronden; bij niet-nakoming kan de gemeente de (resterende) grond terugkopen tegen 100% van de oorspronkelijke koopprijs. Daarnaast is de ontwikkelaar een vergoeding verschuldigd, zodat de gemeente een nieuwe marktselectieprocedure kan opstarten voor het niet gerealiseerde deel.

Het bouw- en woonrijp maken waarvoor de ontwikkelaar verantwoordelijk is, moet voldoen aan het gemeentelijk programma van eisen. De openbare ruimte wordt opgeleverd nadat de gemeente heeft vastgesteld dat alle voorzieningen conform de voorwaarden zijn gerealiseerd. Daarna geldt een onderhoudsperiode van één jaar (en voor groen 1 groeiseizoen), waarna de gemeente het openbaar gebied in beheer neemt.

De kosten bouw- en woonrijp maken worden door de gemeente betaald in termijnen naar rato van de gerealiseerde werkzaamheden (per goedgekeurde fase). Hiertoe stuurt de Ontwikkelaar de gemeente een factuur.

5. Deel E: Overig

In dit deel van de overeenkomst worden de aanvullende bepalingen geregeld die nodig zijn voor een goede afstemming tussen gemeente en ontwikkelaar tijdens de planontwikkeling en uitvoering. Partijen stemmen gedurende het bouwproces hun werkzaamheden op elkaar af, zoals bijvoorbeeld waar de bouw- en woonrijpmaakwerkzaamheden van de ontwikkelaar raken aan de gemeentelijke hoofdstructuur.

De ontwikkelaar voert participatie en communicatie uit richting omwonenden en andere belanghebbenden volgens het participatie- en communicatieplan en in afstemming met de gemeente, die verantwoordelijk blijft voor de participatie rond de stedenbouwkundige hoofdstructuur.

Er vindt periodiek overleg plaats om voortgang te bewaken en knelpunten te signaleren.

Partijen conformeren zich aan de vastgestelde planning, die na planuitwerking zo nodig wordt aangepast.

De overeenkomst geldt tot alle werkzaamheden volledig zijn gerealiseerd, maar de gemeente kan in een aantal specifiek omschreven situaties eenzijdig ontbinden, onder meer bij het uitblijven van goedgekeurde ontwerpen, het niet tijdig verkrijgen van het planologisch besluit of vergunning, het niet afnemen van de grond, of bij financiële problemen van de ontwikkelaar.

Er geldt een cessieverbod. Overdracht van rechten en verplichtingen uit de overeenkomst is alleen mogelijk met schriftelijke toestemming van de andere partij, behoudens een beperkte uitzondering voor concernverbonden partijen.

Tot slot bevat Deel E diverse gebruikelijke slotbepalingen over rechtskeuze, schriftelijkheid, termijnen, niet-afstand van rechten, naleving van wet- en regelgeving, besluitvorming binnen de gemeente en hoofdelijkheid van betrokken rechtspersonen.