Gemeente Helmond

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

met

@@@

en

Stichting Woonpartners en Stichting woCom

Betreft: Gebiedsontwikkeling EHAD-terrein

Zaaknummer: @

Helmond, 31 augustus 2026

Inhoud

1. Doel en definities 6
2. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten 7
3. Externe(n) en kosten 8
4. Financiële uitgangspunten 8
5. Haalbaarheidsstudie 8
6. Besluitvorming haalbaarheid 9
7. Taken en verantwoordelijkheden Partner 9
8. Taken en verantwoordelijkheden Gemeente 10
9. Taken en verantwoordelijkheden Corporaties 11
10. Planning 11
11. Exclusiviteit 11
12. Projectorganisatie en communicatie 11
13. Vervolgovereenkomst(en) 12
14. Ontbindende voorwaarde Wet BIBOB 13
15. Duur en tussentijdse beëindiging Overeenkomst 13
16. Overdracht rechten en verplichtingen 14
17. Bekendheid inhoud Overeenkomst 15
18. Toepasselijk recht en geschillen 15
19. Publiekrechtelijk voorbehoud en goedkeuringsvoorbehoud 15
20. Slotbepalingen 16
21. Bijlagen 16

CONCEPT

NB: GEEL GEARCEERDE PASSAGES KUNNEN AANGEVULD WORDEN DOOR PARTIJEN OP BASIS VAN DE WINNENDE AANBIEDING

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Helmond**, kantoorhoudende aan de Weg op den Heuvel 35 te (5701 NV) Helmond, te dezen vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer mr. S.C.C.M. Potters, ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, hierna te noemen: de "Gemeente";

   en

2. de stichting: **Stichting woCom**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Witvrouwenbergweg 2 te (5711 CN) Someren, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17038530, vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur/bestuurder de heer M. Biemans, hierna te noemen: "woCom";

   en

3. de stichting: **Stichting Woonpartners**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Kasteel-Traverse 1 te (5701 CN) Helmond, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 17076031, vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur/ bestuurder de heer B. Sievers, hierna te noemen: "Woonpartners";

   Woonpartners en woCom hierna samen te noemen: de "Corporaties";

   en

4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **@**, statutair gevestigd te **@**, kantoorhoudende aan de @straat te (@postcode) @plaats, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @, welke vennootschap wordt vertegenwoordigd door (i) haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de @heer/mevrouw, geboren te @ op @ of (ii) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **@**, statutair gevestigd te **@**, kantoorhoudende aan de @straat te (@postcode) @plaats, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de @heer/mevrouw, geboren te @ op @, hierna te noemen: de "Partner";

Gemeente en Partner hierna samen te noemen: "Partijen" en afzonderlijk: "Partij".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

a. de Gemeente, als tweede stad in de Brainport regio, de verstedelijkingsopgave wil waarmaken door te streven naar een compacter centrum waar diverse publiek aantrekkende functies en evenementen aanwezig zijn, gericht op bezoekers uit de gemeente Helmond zelf, aangevuld met bezoekers uit de regio;

b. de Gemeente vanuit haar regionale functie de ambitie heeft het aantal inwoners en het aantal arbeidsplaatsen in het centrum drastisch te vergroten door toevoeging van woningen en bedrijvigheid;

c. de Gemeente daartoe een gebied integraal wil ontwikkelen, genaamd Centrum+, waaronder naast het kernwinkelgebied in ieder geval ook Stationskwartier, Suytkade, Oranjekade en Oostende vallen. De Gemeente binnen het Centrum+ gebied inzet op sterkere verbinding tussen de diverse deelgebieden;

d. de Gemeente in de raadsvergadering van 20 juni 2023 heeft besloten het Stationskwartier tot ontwikkeling te brengen volgens de Visie Stationskwartier met als belangrijkste actiethema's: stedelijke mix van wonen/werken/voorzieningen, mobiliteitstransitie naar actieve mobiliteit, grote vergroening, versterken sociale cohesie, kwaliteitsimpuls openbaar gebied en sterkere verbinding tussen deelgebieden;

e. in Helmond aan de Engelseweg en Spoorstraat een gebied, ook wel aangeduid als "EHAD-terrein" gelegen is, dat mogelijk voor onder meer een (gefaseerde) woningbouw (her)ontwikkeling in aanmerking komt, zoals indicatief weergegeven op onderstaande weergave, hierna te noemen: de "Locatie";



f. de percelen van de Locatie de kadastrale percelen gemeente Helmond, sectie H, nummers 1578, 1861, 1862, 1863, 1864 (ged.) en 1078 betreffen, die eigendom zijn van de Gemeente;

g. het perceel op de Locatie, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie H, nummer 1079 in eigendom is van een derde en de Gemeente dit perceel nog in eigendom zal verwerven. Het uitgangspunt is, dat dit perceel vanaf augustus 2029 beschikbaar is voor de (her)ontwikkeling;

h. de Gemeente en de Corporaties een gebiedsontwikkelaar als samenwerkingspartner willen betrekken, die voor het EHAD-terrein maximale invulling geeft aan de vijf thema's uit de Visie Stationskwartier Helmond en zich langjarig committeert aan het gebied in een samenwerking met de Gemeente en de Corporaties;

i. de Gemeente en de Corporaties op d.d. 16 december 2025 een intentieovereenkomst (hierna: "IOK") hebben gesloten, in verband met de realisatie van sociale huurwoningen op de Locatie conform het concept WoonST 2.0 hierna: de "Corporatiewoningen", die bij de Corporaties in eigendom komen;

j. de Gemeente en de Corporaties samenwerken vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid voor het EHAD-terrein, ieder vanuit hun eigen rol;

k. de Gemeente en de Corporaties voor de gebiedsontwikkeling een openbare partnerselectieprocedure hebben uitgeschreven om een samenwerkingspartner te vinden;

l. deze partnerselectieprocedure in twee fasen is uitgevoerd:
   I. de voorselectiefase, waarin de Gemeente en de Corporaties doelgericht maximaal drie geïnteresseerden selecteerden, die toegelaten zijn tot de selectiefase; en
   II. de selectiefase, waarin op basis van de selectieleidraad de geselecteerde geïnteresseerden een aanbieding indienden. De opgave is in de selectiefase gegund aan de gegadigde met de beste aanbieding, te weten de Partner;

m. de Partner voor de onder l. sub II. genoemde partnerselectieprocedure het beste voorstel heeft gedaan en de Gemeente de Partner heeft aangewezen als begunstigde gegadigde voor de integrale gebiedsontwikkeling van de Locatie;

n. op basis van dit voorstel de Partner toe treedt tot het – bij deze Overeenkomst opgerichte – Projectteam;

o. het Projectteam gedurende de looptijd van deze Overeenkomst de Haalbaarheidsstudie uitvoert, die zal resulteren in een Masterplan en de conclusie of er binnen de relevante kaders en met het oog op de bredere integrale ontwikkeling van de Locatie al dan niet sprake is van een (financieel) haalbaar Project;

p. indien Partijen en de Corporaties naar aanleiding van de Haalbaarheidsstudie concluderen dat sprake is van een (financieel) haalbaar Masterplan, zullen Partijen en de Corporaties – onder nader uit te werken voorwaarden – hun verdere samenwerking en de eventuele verkoop van (delen van) de gemeentelijke gronden en de eventuele realisatie van het Project door de Partner vastleggen in (een) vervolgovereenkomst(en);

q. Partijen en de Corporaties de afspraken over de verdeling van taken, verantwoordelijkheden, risico's, kosten en opbrengsten tussen Partijen en de Corporaties vastleggen in deze samenwerkingsovereenkomst, hierna: de "**Overeenkomst**".

ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:

1. Doel en definities

1.1 Deze Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen Partijen en de Corporaties over hun samenwerking bij de nadere uitwerking van de integrale gebiedsontwikkeling van de Locatie. De afspraken hebben o.a. betrekking op:

a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
b. de inhoud en uitvoering van de Haalbaarheidsstudie;
c. het vastleggen van (tijdelijke) wederzijdse exclusiviteit;
d. de voorwaarden waaronder al dan niet (een) Vervolgovereenkomst(en) wordt/worden aangegaan, een en ander conform hetgeen zoals overeengekomen in de onderhavige Overeenkomst.

1.2 Begrippenlijst:

Aanbieding	de door de Partner in het kader van de partnerselectieprocedure als bedoeld onder k. van de considerans gedane voorstel;
Artikel	een artikel van deze Overeenkomst;
Bijlage	een bijlage bij deze Overeenkomst;
Corporatiewoningen	op het EHAD-terrein te realiseren sociale huurwoningen conform het concept WoonST 2.0**;**
Haalbaarheidsstudie	de door Partijen en de Corporaties op grond van het bepaalde in deze Overeenkomst uit te voeren haalbaarheidsstudie naar de ontwikkeling van de Locatie, resulterend in een Masterplan;
Locatie	het EHAD-terrein zoals met grijze arcering weergegeven op de Situatietekening**;**
Masterplan	het uiteindelijke resultaat van de Haalbaarheidsstudie, betreffende het in samenhang onderzoeken van de kwalitatieve / stedenbouwkundige, ruimtelijke, planologische, alsmede de financieel-economische haalbaarheid;
Omgevingsplan	het vigerende omgevingsplan van Helmond, zoals bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet;
Openbare ruimte	grond behorende tot de Locatie die voor eenieder toegankelijk zal zijn en waarop en/of waarin de Gemeente openbare voorzieningen heeft gerealiseerd/laten realiseren en/of aangepast of zal (laten) realiseren of aanpassen;
Overeenkomst	deze samenwerkingsovereenkomst tussen Partijen en de Corporaties;
Project	het aan de hand van het Masterplan te definiëren uitvoeringsproject om te komen tot een toekomstbestendige Locatie waarin de Visie

	Stationskwartier en het Omgevingsplan vertaald worden naar een realisatie- en ontwikkelplan;
Projectteam;	@Nader in te vullen in overleg met en afhankelijk van de Aanbieding van de Partner, met inachtneming van de bepalingen over de regiegroep en het projectteam genoemd in de IOK;
Situatietekening	de situatietekening van het plangebied @nummer d.d. @datum van het team Informatiediensten, afdeling IVA, van de Gemeente (**Bijlage @**). Deze situatietekening is niet bestemd om te worden ingeschreven in de Openbare registers, maar uitsluitend voor oriëntatie van Partijen;
Uitgeefbare grond	gemeentelijke grond behorende tot de Locatie, niet zijnde toekomstige Openbare ruimte**;**
Vervolgovereenkomsten	de op basis van het Masterplan tussen Partijen en de Corporaties te sluiten vervolgovereenkomst voor de herontwikkeling van de Locatie;
Visie Stationskwartier	Gebiedsvisie Stationskwartier vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Helmond op 23 juni 2023.

1.3 Het gebruik van de definities in enkelvoud of meervoud en het vervoegen, verbuigen, etc. van de definities, tast de inhoudelijke (gedefinieerde) betekenis van de definities niet aan.

1.4 De aanhef van de artikelen en Bijlagen is slechts opgenomen ter vergemakkelijking van het gebruik en heeft geen invloed op de interpretatie van die artikelen en Bijlagen of de daarin gebruikte definities.

2. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

2.1. Bij de uitvoering van deze Overeenkomst gelden de onderstaande documenten als uitgangspunt:

1. Omgevingsplan;
2. Visie Stationskwartier (STATIONSBUURT - EHAD-TERREIN);
3. Nota van inlichtingen Selectieleidraad van @datum (Partijen en de Corporaties genoegzaam bekend);
4. Selectieleidraad partnerselectie EHAD-terrein d.d. @@ (hierna: "Selectieleidraad"), inclusief de bijlagen (Partijen en de Corporaties genoegzaam bekend);
5. Nota van inlichtingen voorselectieleidraad van @datum (Partijen en de Corporaties genoegzaam bekend);
6. Voorselectieleidraad partnerselectie EHAD-terrein d.d. @@, (hierna: "Voorselectieleidraad"), inclusief de bijlagen (Partijen en de Corporaties genoegzaam bekend);
7. De IOK d.d. 16 december 2025 met bijlagen;
8. Situatietekening met nummer @@ d.d. @datum (Bijlage @);
9. Aanbieding Partner d.d. @datum (Bijlage @);
10. Het programma van eisen van de Corporaties.

In geval van strijdigheden tussen de genoemde documenten, nemen de documenten de rangorde in zoals hierboven aangegeven, waarbij eerdergenoemde documenten prevaleren boven later genoemde documenten, te beginnen bij 1.

3. Externe(n) en kosten

3.1 De Partner zal de Gemeente informeren indien zij besluit om een externe (deskundige) in te schakelen ten behoeve van, de uitwerking van deelproducten, voor de uitvoering van de Haalbaarheidsstudie.

3.2 De door Partner, de Gemeente en de Corporaties ter uitvoering van de Overeenkomst te maken kosten komen voor hun eigen rekening en risico.

4. Financiële uitgangspunten

4.1 Voor het EHAD-terrein is een grondexploitatie (hierna: "GREX") vastgesteld door de gemeenteraad. De GREX geeft inzicht in de benodigde publieke investeringen en de grondwaarde op basis van de voorgenomen programmering.

4.2 De Partner heeft zich met zijn winnende Aanbieding aan een minimale grondprijs van € 17.200.000,- (zegge: zeventienmiljoen tweehonderdduizend euro) te vermeerderen met omzetbelasting (Prijspeil 2026) geconformeerd.

4.3 De uiteindelijke grondprijs wordt bepaald na de ontwerpfase op basis van een Definitief ontwerp (hierna: "D.O.") door een taxatie op basis van de dan geldende grondprijzenbrief. Voor appartementen, niet zijnde sociale huur of middenhuur, wordt een residuele grondwaardeberekening gehanteerd. De residuele grondwaarde houdt in dat de opbrengstpotentie van het vastgoed (vrij op naam prijs, te vermeerderen met omzetbelasting) wordt verminderd met de investeringskosten (bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten, winst en risico, te vermeerderen met omzetbelasting).

4.4 De aankoop van de gronden door Corporaties ten behoeve van de realisatie van de Corporatiewoningen worden geleverd voor de grondprijs voor sociale huurwoningen zoals opgenomen in de op dat moment geldende grondprijzenbrief van de Gemeente. De grondprijs voor Corporatiewoningen is thans vastgesteld op € 279,- exclusief BTW per m^2 BVO voor bouwrijpe grond.

4.5 De taxatie wordt in opdracht van de Gemeente door een onafhankelijke derde partij uitgevoerd.

4.6 De Gemeente verkoopt de grond niet onder de taxatiewaarde en niet onder de minimale grondprijs.

5. Haalbaarheidsstudie

5.1 Partijen en de Corporaties voeren gezamenlijk, met inachtneming van de kaders en randvoorwaarden, zoals in de voorgaande twee artikelen neergelegd, de Haalbaarheidsstudie uit. Hierbij houdt het Projectteam telkens de integrale gebiedsontwikkeling van de Locatie in acht.

5.2 De Haalbaarheidsstudie betreft het in samenhang onderzoeken van de kwalitatieve/stedenbouwkundige, ruimtelijke, planologische, maatschappelijke, cultuurhistorische, toeristische/recreatieve, alsmede financieel-economische haalbaarheid van het Project, resulterend in een Masterplan, bestaande uit de volgende goed gemotiveerde/onderbouwde deelproducten, van een dusdanig concreet uitwerkingsniveau dat de (integrale) haalbaarheid op voornoemde aspecten kan worden beoordeeld:

a. Integraal stedenbouwkundig plan voor de Locatie.
b. Programmavoorstel inclusief onderbouwing programmaonderdelen.
c. Een inrichtingsplan voor de Openbare ruimte.
d. Een bijbehorende transparante (grond-, vastgoed- en parkeer-)exploitatieopzet voor de ontwikkelings- en realisatiefase, waaronder de kosten van herinrichting van de Openbare ruimte, alsmede een sluitende business case voor de exploitatiefase, een en ander met openheid ten aanzien van de gehanteerde kosten-, opbrengsten- en rekenparameters.
e. Marktverkenning van de vraag naar het voorziene programma.

f. Een beeldkwaliteitsplan of architectonisch ontwerp.
g. Een waterhuishoudingsplan (op hoofdlijnen), waaruit onder meer blijkt hoe de nodige watercompensatie zal worden gerealiseerd.
h. Wijze van gronduitgifte voor de Corporatiewoningen conform de IOK.
i. Fasering en planning realisatie inclusief streven start van de bouw in 2028.
j. Samenwerkingsvormen tussen partijen en eventueel betrokken derden.
k. Een onderdeel parkeren, waaruit het benodigde aantal parkeerplaatsen voor het nieuwe programma blijkt alsmede de beoogde situering en vormgeving van de parkeervoorzieningen en een voorstel over hoe om te gaan met de nieuw te realiseren parkeerplaatsen en een onderbouwing waaruit blijkt dat het voorziene programma past binnen de vigerende parkeernormen.
l. Een onderdeel verkeer en logistiek, waaruit de wijze van verkeersafwikkeling/-ontsluiting in de nieuwe situatie blijkt, alsmede de bereikbaarheid en de logistiek/bevoorrading van de (commerciële) voorzieningen in de Locatie in de nieuwe situatie.
m. Check van de aanbestedings-, Didam- en staatssteunaspecten van de verdere ontwikkeling en realisatie.
n. Verkenning fiscale aspecten.
o. Uitwerking en toetsing van eigendoms- en beheerstructuur. De Corporatiewoningen worden gerealiseerd in zelfstandig exploiteerbare woongebouwen. Uitgangspunt is dat deze woongebouwen niet worden vermengd met commerciële functies, koopwoningen of andere woonsegmenten, tenzij de Corporaties hiermee uitdrukkelijk instemmen. Partijen en de Corporaties streven ernaar complexe VvE-constructies voor de Corporatiewoningen zoveel mogelijk te voorkomen.

6. Besluitvorming haalbaarheid

6.1 Nadat over de in het vorige artikel genoemde zaken overeenstemming is bereikt binnen het Projectteam van Artikel 12, legt het Projectteam het Masterplan voor aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen en de Corporaties.

6.2 Uiterlijk op <invullen datum>, of zoveel eerder als redelijkerwijs mogelijk, zullen de definitieve resultaten van de Haalbaarheidsstudie oftewel het Masterplan door het Projectteam ter beoordeling voorgelegd worden aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen en de Corporaties. Op basis hiervan zullen de beslissingsbevoegde organen van Partijen en de Corporaties ieder voor zich een afweging maken en volledig onafhankelijk van elkaar besluiten of zij van mening zijn dat op basis van het Masterplan sprake is van een integraal haalbaar Project zoals omschreven in Artikel 5 van deze Overeenkomst.

6.3 Indien de beslissingsbevoegde organen van Partijen en de Corporaties of één van hen van mening is/zijn dat er op basis van het Masterplan geen sprake is van een integraal haalbaar Project, dan zal of zullen het betreffende beslissingsbevoegde orgaan c.q. de beslissingsbevoegde organen aangeven waar de haalbaarheid volgens hem/hen in het geding is en hoe dat kan worden opgelost. Vervolgens bepalen de beslissingsbevoegde organen in gezamenlijkheid of een aanpassing van de plannen c.q. een nader onderzoek mogelijk en zinvol is en hoeveel tijd hiervoor nodig is. Partijen en de Corporaties leggen dit, in aanvulling op de Overeenkomst, vast in een schriftelijk besluit.

7. Taken en verantwoordelijkheden Partner

7.1 De rol van de Partner betreft, met inachtneming van deze Overeenkomst en alle Bijlagen, partner in de ontwikkeling, die in nauwe samenwerking met de Gemeente en de Corporaties bijdraagt aan de planvorming, uitwerking en realisatie, waarbij besluitvorming plaatsvindt op basis van onderlinge afstemming, met dien verstande dat de uiteindelijke

beslissingsbevoegdheid bij de Gemeente ligt (en de Corporaties voor zover bepaald in Artikel 9).

7.2 De Partner zal, met inachtneming van deze Overeenkomst en alle Bijlagen, indien en voor zover nodig, het volgende (laten) vervaardigen en uitvoeren en is verantwoordelijk voor:

a. het ontwerpen en ontwikkelen van percelen op basis van een transparante vastgoedexploitatie;
b. de uitwerking programmatische invulling totaal: woningtypen en type voorzieningen;
c. het zoeken afnemers voor niet-woonprogramma;
d. het opstellen communicatie-, participatie- en marketingstrategie (o.a. placemakingstrategie);
e. de planning en fasering;
f. de Haalbaarheidsstudie met het Masterplan als resultaat en zoals nader gespecificeerd in Artikel 5.2;
g. het opstellen van de V.O.'s en D.O.'s van de bouwplannen en deze ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente en ook aan de Corporaties (i) voor de Corporatiewoningen en (ii) voor overige onderdelen (dus niet ten aanzien van de Corporatiewoningen) voor zover in de bouwplannen wezenlijk wordt afgeweken van de Haalbaarheidsstudie en het Masterplan;
h. de afstemming van het op te stellen V.O. voor de Openbare Ruimte met de Corporaties en de Gemeente;
i. alle benodigde ontvankelijke aanvragen voor Omgevingsvergunning(en) overeenkomstig de uitgangspunten zoals vastgelegd in de het Omgevingsplan, het winnende ontwerp en deze Overeenkomst;
j. het exclusieve recht tot aankoop ontwikkelvelden voor de gronden die niet bestemd zijn voor de Corporatiewoningen bij gebleken haalbaarheid plan;
k. in overleg en overeenstemming tussen de Partijen en de Corporaties, het recht tot aankoop ontwikkelvelden voor de gronden die bestemd zijn voor de Corporatiewoningen bij gebleken haalbaarheid plan ten behoeve van het bouwrijp maken en doorverkopen van de ontwikkelvelden aan de Corporaties onder de voorwaarde als omschreven in Artikel 4.4 van deze overeenkomst;
l. het realiseren van de bouwplannen conform de daarvoor af te geven Omgevingsvergunning(en).

8. Taken en verantwoordelijkheden Gemeente

8.1 De Gemeente zal met inachtneming van deze Overeenkomst en alle Bijlagen, indien en voor zover nodig, het volgende (laten) vervaardigen en uitvoeren en is verantwoordelijk voor:

a. het proactief en oplossingsgericht meedenken bij de uitvoering van de Haalbaarheidsstudie, maar beperkt zich daarbij zo veel mogelijk tot het stellen van kaders en het toetsen van de uitkomsten van de Haalbaarheidsstudie vanuit haar publiekrechtelijke rol en positie;
b. het opstellen van de Vervolgovereenkomsten voor de verkoop van de voor de realisatie van de bebouwing benodigde percelen;
c. het uitvoeren van taxaties voor de onderbouwing van de afgesproken marktconforme verkoopprijs/verkoopprijzen;
d. het opstellen en het zo spoedig mogelijk in procedure brengen van het ontwerp omgevingsplan (voor zover deze nog niet is vastgesteld) voor de beoogde functies wonen, commerciële- en maatschappelijke doeleinden, parkeren en verkeer op de Locatie;
e. zich inspannen voor wat betreft de vergunningverlening voor het Project;
f. het bouwrijp (laten) maken van de Locatie en het woonrijp (laten) maken van de toekomstige Openbare ruimte.

9. Taken en verantwoordelijkheden Corporaties

9.1 AFHANKELIJK VAN DE AANBIEDING VAN DE PARTNER WORDT DIT ARTIKEL NADER INGEVULD. MEER IN HET BIJZONDER, HOE DE GRONDUITGIFTE ZAL GESCHIEDEN VOOR DE CORPORATIEWONINGEN (ZIE ART. 6 IOK).

9.2 De Corporaties zullen met inachtneming van deze Overeenkomst en alle Bijlagen, indien en voor zover nodig, het volgende (laten) vervaardigen en uitvoeren en zijn :

a. mede-opdrachtgever en ontwikkelende partij voor de Corporatiewoningen, met een sturende, inhoudelijke en beslissende rol in de planvorming, uitwerking en realisatie van het gebied ten aanzien van de Corporatiewoningen met de uitgangspunten zoals opgenomen in de IOK;

b. deelnemer van het Projectteam die meedenkt bij de uitvoering van de Haalbaarheidsstudie en meebeslist ten aanzien van de Corporatiewoningen. Onder het begrip 'Corporatiewoningen' in de voorgaande zin, waarover de Corporaties meebeslissen, zijn ook begrepen aspecten uit de Haalbaarheidsstudie die directe gevolgen hebben voor de realisatie, exploitatie en kwaliteit van de Corporatiewoningen. Hieronder zijn in elk geval begrepen: de positionering, fasering, bereikbaarheid, aansluiting op voorzieningen, mobiliteitsconcepten, parkeeroplossingen en de relatie met en aansluiting op het openbaar gebied;

c. verantwoordelijk voor de overige rechten en plichten uit de IOK.

10. Planning

DE GLOBALE PLANNING UIT DE AANBIEDING VAN PARTNER WORDT HIER OPGENOMEN. TIJDENS DE HAALBAARHEIDSSTUDIE WORDT DE PLANNING VERDER UITGEWERKT DOOR PARTNER.

11. Exclusiviteit

De Overeenkomst wordt aangegaan op basis van exclusiviteit, dit wil zeggen dat het Partijen en de Corporaties niet is toegestaan om gedurende de looptijd van de Overeenkomst direct of indirect enigerlei vorm van samenwerking c.q. onderhandelingen met derden c.q. (potentiële) eindgebruikers te hebben met betrekking tot de Locatie als bedoeld in deze Overeenkomst, voor zover deze handelingen hetzelfde of een soortgelijk doel c.q. dezelfde strekking hebben, als in de Overeenkomst bedoeld, dan wel indien zij het bereiken van het in Artikel 1 omschreven doel kunnen belemmeren. Eén en ander geldt behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij.

12. Projectorganisatie en communicatie

12.1 Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst richten Partijen en de Corporaties een Projectteam op.

12.2 Het Projectteam heeft tot doel de haalbaarheid van de samenwerking en de planvorming te onderzoeken. Het Projectteam begeleidt de uitvoering van de Haalbaarheidsstudie, bewaakt de planning en voortgang en voert het contractmanagement. Het Projectteam bestaat in ieder geval uit de projectleiders/procesmanagers van Partner en de Corporaties. Vanuit de zijde van de Gemeente zijn dit tenminste de projectleider, de planeconoom en de stedenbouwkundige. De projectorganisatie kan op uitnodiging van het Projectteam aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.

12.3 Het voorzitterschap en het secretariaat van het Projectteam berust bij de Partner. Van alle overleggen die door het Projectteam worden gevoerd worden gespreksverslagen met

bijbehorende besluitenlijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld.

12.4 Partijen en de Corporaties onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van deze Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.

12.5 Partijen en de Corporaties bespreken met elkaar hoe zij hun beslissingsbevoegde organen tussentijds informeren.

12.6 Externe communicatie over de Haalbaarheidsstudie, de Partijen en de Corporaties en/of de samenwerking vindt uitsluitend plaats in onderling overleg tussen en met goedkeuring vooraf van het Projectteam over de vorm en inhoud hiervan.

12.7 @@ NADER IN TE VULLEN AFHANKELIJK VAN DE AANBIEDING VAN PARTNER.

13. Vervolgovereenkomst(en)

13.1 Indien het Masterplan conform het bepaalde in Artikel 6 is goedgekeurd door de beslissingsbevoegde organen van Partijen en de Corporaties, treden Partijen en de Corporaties zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg om te bezien of Partijen en de Corporaties uiterlijk zes (6) maanden na goedkeuring van het Masterplan (een) Vervolgovereenkomst(en) sluiten voor (een deel van) de ontwikkeling/het Project, realisatie en grondafname en voortzetting van het partnerschap. Partijen en de Corporaties streven ernaar de Vervolgovereenkomst(en) waar mogelijk binnen drie (3) maanden na goedkeuring van de Haalbaarheidsstudie te sluiten.

13.2 Deze Vervolgovereenkomst(en) wordt(en) gesloten met inachtneming van de door de Gemeente gehanteerde model Koop-ontwikkelovereenkomst (Bijlage 3).

13.3 In de eventueel te sluiten voornoemde Vervolgovereenkomst(en) voor (onderdelen van) het Project – welke gebaseerd zal/zullen zijn op het Masterplan – gaan Partijen en de Corporaties in ieder geval afspraken maken over:

a. de condities waaronder de Gemeente, de Partner en de Corporaties de samenwerking voortzetten voor de ontwikkeling van de Locatie;
b. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling, waarbij het volgende als uitgangspunt heeft te gelden:
   I. de Partner: alles wat in het goedgekeurde Masterplan is voorzien behorende bij de Uitgeefbare Grond; en
   II. de Gemeente: alles wat in het goedgekeurde Masterplan is voorzien behorende bij de Openbare ruimte; en
   III. de Corporaties: alles wat in het goedgekeurde Masterplan is voorzien behorende bij de Corporatiewoningen.
c. de verdere uitwerking van de plannen voor het betreffende projectonderdeel voor zowel het vastgoed als de Openbare ruimte en infrastructuur;
d. de voor de uitvoering van de plannen eventueel benodigde vastgoed- en/of grondtransacties, waaronder (condities waaronder de) de transactie van eigendommen van de Gemeente aan de Partner t.b.v. de ontwikkeling hiervan door de Partner;
e. het publiekrechtelijk faciliteren van de plannen door de Gemeente, waaronder in ieder geval de vergunningenprocedures waarvoor de Gemeente bevoegd gezag is en (indien nodig) de in het kader van het Project benodigde uitvoering van (een) aanbesteding(en) door de Gemeente;
f. de planning en fasering van het Project.

13.4 Op basis van het sluiten van deze Overeenkomst kunnen de Partner en de Corporaties geen rechten ontlenen aan het sluiten van (een) koopovereenkomst(en), dan wel enige andere vervolgovereenkomst(en). Of (een) dergelijke overeenkomst(en) zal/zullen worden gesloten is mede afhankelijk van de resultaten uit de Haalbaarheidsstudie oftewel het Masterplan en het al dan niet ontstaan van een aanbestedingsplicht voor (onderdelen van) het Project.

14. Ontbindende voorwaarde Wet BIBOB

14.1 Op deze Overeenkomst is de Beleidsregel "Beleidsregel Wet Bibob Helmond 2024" van toepassing. De Partner verklaart hiervan kennis te hebben genomen.

14.2 De Gemeente kan deze Overeenkomst, zonder dat een ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst zijn vereist, met onmiddellijke ingang ontbinden indien:

a. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat deze vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de Registergoederen waar deze vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Partner in relatie staat tot strafbare feiten;
d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
e. de Partner heeft nagelaten de vragen die haar door de Gemeente zijn gesteld op grond de Wet Bibob, onder meer middels het door de Gemeente aan de Partner verstrekte "Vragenformulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties", volledig en naar waarheid te beantwoorden;
f. de Partner heeft nagelaten de vragen die haar eventueel door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 Wet Bibob volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen "mindere mate van gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot" en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze Overeenkomst de betekenis die daaraan in de Wet Bibob toekomt.

14.3 Ingeval van ontbinding op een van de in dit artikel bedoelde gronden is de Gemeente jegens de Partner niet gehouden tot vergoeding van haar schade, kosten en interesten, hoe ook genaamd.

14.4 De Partner vrijwaart de Gemeente voor claims die derden (menen te) hebben wegens vertraging in de uitvoering of wegens ontbinding van deze Overeenkomst als gevolg van de toepassing door de Gemeente van het bepaalde in dit artikel.

14.5 De Partner is tot het moment van de Juridische levering verplicht elke (voorgenomen) overname van de onderneming van de Partner, alsmede elke (voorgenomen) significante wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen die ondernemingen onverwijld aan de Gemeente te melden, waarbij onder "significante wijziging" dient te worden verstaan elke wijziging in zeggenschap die groter dan 10% is. De Gemeente behoudt zich in voornoemde gevallen het recht voor (nogmaals) tot een Bibob-onderzoek over te gaan.

15. Duur en tussentijdse beëindiging Overeenkomst

15.1 Deze Overeenkomst treedt in werking per de datum waarop de laatste der partijen tot ondertekening is overgegaan, alsmede als aan het bepaalde in de Artikelen 19.2 en 19.3 is voldaan.

15.2 Tussentijdse ontbinding van de Overeenkomst is mogelijk indien Partijen en de Corporaties op enig moment op basis van de Haalbaarheidsstudie tot de gezamenlijke conclusie komen dat geen integraal haalbaar Project mogelijk is. Partijen en de Corporaties leggen hun gezamenlijke besluit tot ontbinding in dit geval vast in een schriftelijk document.

15.3 Ieder der Partijen en de Corporaties kunnen de Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien:

a. Partijen en de Corporaties er niet in slagen om uiterlijk op <datum> de resultaten van de Haalbaarheidsstudie oftewel het Masterplan door het Projectteam ter beoordeling aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen en de Corporaties te laten voorleggen;
b. Partijen en de Corporaties er niet in slagen om uiterlijk op <datum> alle beslissingsbevoegde organen van Partijen en de Corporaties op basis van het Masterplan tot de conclusie te laten komen dat sprake is van een haalbaar plan voor het Project;
c. Partijen en de Corporaties er niet in slagen om uiterlijk <aantal> maanden na afronding van de Haalbaarheidsstudie een Vervolgovereenkomst als bedoeld in Artikel 13 te sluiten.

Voordat een Partij of de Corporaties overgaan tot gebruikmaking van een van voornoemde tussentijdse beëindigingsmogelijkheden, treedt/treden zij in overleg met de andere Partij(en) en de Corporaties om te bezien of met inachtneming van elkaars gerechtvaardigde belangen tot een regeling in der minne kan worden gekomen. Indien een Partij en/of Partijen en/of de Corporaties binnen 3 (drie) maanden nadat is aangevangen met voornoemd overleg – om wat voor reden dan ook – niet tot overeenstemming zijn gekomen, kan een Partij en de Corporaties (pas) gebruikmaken van voornoemde tussentijdse beëindigingsmogelijkheden.

15.4 De Gemeente kan deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren als de Partner surseance van betaling aanvraagt, diens faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.

15.5 Partijen en de Corporaties maken niet eerder gebruik van voornoemde tussentijdse ontbindingsmogelijkheden dan nadat zij in redelijkheid en rekening houdend met elkaars gerechtvaardigde belangen overleg hebben gevoerd over het alsnog voortzetten c.q. verlengen van de Overeenkomst. Partijen en de Corporaties kunnen daarbij besluiten tot het verlengen van de in lid 3 van dit artikel opgenomen uiterste data/termijnen, in welk geval Partijen en de Corporaties die verlenging bij aangetekend schrijven schriftelijk aan elkaar bevestigen.

15.6 De in het vorige lid neergelegde ontbindingsmogelijkheden laten onverlet de mogelijkheden die het Burgerlijk Wetboek biedt in geval van niet (tijdige/behoorlijke) nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst.

15.7 Een ontbinding van de Overeenkomst geschiedt te allen tijde zonder dat enige ongedaanmakingsverplichting ontstaat voor Partijen en de Corporaties en zonder dat Partijen en de Corporaties ter zake enige aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en/of interesten hoe dan ook genaamd jegens elkander kunnen doen gelden.

15.8 Indien de Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, komen de (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan de op basis van de Overeenkomst tot stand gebrachte plannen voor het Project volledig toe aan de Gemeente.

16. Overdracht rechten en verplichtingen

16.1 Het is de Partner en de Corporaties zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en eventuele andere met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen en de Corporaties geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

16.2 De Gemeente mag aan het verlenen van toestemming redelijke voorwaarden verbinden die zij nodig acht om zeker te stellen dat deze Overeenkomst en de eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten correct en tijdig worden nagekomen. Zo'n voorwaarde kan zijn dat de Partner en/of de Corporaties een door de Gemeente te bepalen zekerheid verstrekt voor de nakoming van de verplichtingen uit de deze Overeenkomst en de daarmee samenhangende overeenkomsten door de aspirant-opvolger.

17. Bekendheid inhoud Overeenkomst

Partijen en de Corporaties verklaren dat zij, voordat zij deze Overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze Overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

18. Toepasselijk recht en geschillen

18.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

18.2 Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die slechts door een partij als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch.

19. Publiekrechtelijk voorbehoud en goedkeuringsvoorbehoud

19.1 De Gemeente treedt in het kader van deze Overeenkomst slechts op in haar privaatrechtelijke hoedanigheid. Deze Overeenkomst laat de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente volledig onverlet. Aan het sluiten van deze Overeenkomst door de Gemeente kan door de Partner en de Corporaties geen enkel recht of gerechtvaardigd vertrouwen worden ontleend op de voor de door Partner te realiseren bebouwing noodzakelijke publiekrechtelijke toestemmingen, waaronder de planologische maatregel en de omgevingsvergunning(en). Daar waar in deze Overeenkomst wordt gerefereerd aan of anderszins sprake is van door de Gemeente te nemen publiekrechtelijke besluiten, wordt steeds uitsluitend bedoeld de inspanningsverplichting van de Gemeente in haar publiekrechtelijke hoedanigheid om publiekrechtelijk besluiten tot stand te brengen. Indien de Gemeente op grond van geldende wet- en regelgeving, dan wel besluiten van hogere overheden, dan wel rechterlijke uitspraken gehouden is om op een bepaalde wijze gebruik te maken van haar publiekrechtelijke bevoegdheden, dan wel op een bepaalde wijze gehoor te geven aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, en zij als gevolg daarvan geen uitvoering kan geven aan haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, levert dit geen toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of uit andere hoofde enige aansprakelijkheid van de Gemeente op.

19.2 Deze Overeenkomst wordt vanuit de Gemeente gesloten onder de uitdrukkelijke opschortende voorwaarde van goedkeuring door of in naam van het college van burgemeester en wethouders. Dat houdt in dat deze Overeenkomst in het geheel niet tot stand komt – ook niet voorwaardelijk – zolang deze goedkeuring niet uitdrukkelijk is gegeven. Indien het college van burgemeester en wethouders of haar gevolmachtigde om zijn moverende redenen goedkeuring of ondertekening aan deze Overeenkomst onthoudt, is de Gemeente niet aansprakelijk voor de gemaakte en nog te maken kosten en de gederfde en nog te derven winst van de Partner en de Corporaties. De eventuele aanwezigheid van (leden van) het college van burgemeester en wethouders en haar gevolmachtigde bij de onderhandelingen over deze Overeenkomst staat de werking van dit artikel niet in de weg.

19.3 Voor de Corporaties geldt een vergelijkbare bepaling, in die zin dat deze Overeenkomst ook vanuit de Corporaties wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door of in naam van haar bestuur, dan wel de Raad van Commissarissen.

20. Slotbepalingen

20.1 De considerans en alle in deze Overeenkomst genoemde en aan deze Overeenkomst gehechte Bijlagen maken een integraal, Partijen en de Corporaties bindend deel van deze Overeenkomst uit.

20.2 Indien bepalingen van deze Overeenkomst en de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, prevaleren de bepalingen van deze Overeenkomst.

20.3 Wijzigingen van en aanvullingen op deze Overeenkomst zijn slechts van kracht voor zover zij schriftelijk tussen Partijen en de Corporaties zijn overeengekomen.

20.4 Indien een bepaling van deze Overeenkomst als nietig, vernietigbaar, onwettig of anderszins niet-bindend moet worden beschouwd, zal deze bepaling, voor zover nodig, uit deze Overeenkomst worden verwijderd en worden vervangen door een bepaling die wel bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel als mogelijk benaderd. De overige bepalingen van de Overeenkomst blijven in dat geval onverkort van kracht.

20.5 Partijen en de Corporaties zullen in overleg treden indien er sprake is van onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet kan worden verwacht.

21. Bijlagen

De volgende onverbrekelijk bij deze Overeenkomst gevoegde Bijlagen maken integraal onderdeel van uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1 – Situatietekening;
- Bijlage 2 – Aanbieding Partner;
- Bijlage 3 – Model Koop-ontwikkelovereenkomst.

**** HANDTEKENINGEN OP DE VOLGENDE PAGINA****

CONCEPT

Aldus in viervoud overeengekomen, te Helmond.

Gemeente Helmond

_____
de heer S.C.C.M. Potters

datum: .....
plaats: .....

@

_____
@

datum: .....
plaats: .....

Stichting woCom

_____
de heer M. Biemans

datum: .....
plaats: .....

Stichting Woonpartners

_____
de heer B. Sievers

datum: .....
plaats: .....

CONCEPT