

VERKLARING TOT SAMENWERKING

Sliedrecht Noord, Sliedrecht

Gemeente Sliedrecht

Partners:

Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V.

Sliedrechts Buiten B.V.

AM B.V.

Heijmans Vastgoed B.V.

Gebroeders Blokland Ontwikkeling en Bouw B.V.

BPD Ontwikkeling BV.

Sliedrecht, versie 1.5, 18 december 2023



Ondergetekenden

1. De heer T. Spek, ten deze handelend als vertegenwoordiging c.q. bevoegde gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Sliedrecht gevestigd te Sliedrecht, kantoorhoudende te (3361 HJ) Sliedrecht, aan de Industrieweg 11, daartoe bevoegd krachtens onder meer het Besluit 'Intentieovereenkomst Sliedrecht-Noord – Adviesnota' als zodanig handelende ter uitvoering van het besluit d.d. 17 januari 2023 namens burgemeester en wethouders, die daartoe bevoegd waren krachtens onder meer de hiervoor vermelde besluiten; hierna te noemen 'Gemeente'

En,

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V., statutair gevestigd te Dordrecht, kantoorhoudende aan de Calandstraat 4 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 23044199, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directeur de heer A.J. van Meijeren; en,
3. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sliedrechts Buiten B.V., statutair gevestigd te Sliedrecht, kantoorhoudende aan het Stationspark 1000 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 64346234, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directeur de heer G.J. Brandwijk, waarbij de heer G.J. Brandwijk volmacht verleend aan de heer F. van Dijk; en,
4. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AM B.V., statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende aan de Ptolemaeuslaan 80, en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30160235, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directeur mevrouw A. Jol met volmacht daartoe; en
5. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heijmans Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Rosmalen, kantoorhoudende aan de Graafsebaan 65 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 16086625 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directeur de heer M.G.J. van Duijn, waarbij de heer M.G.J. van Duijn volmacht verleend aan de heer D. Laheij; en,
6. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebroeders Blokland Ontwikkeling en Bouw B.V., statutair gevestigd te Hardinxveld-Giessendam, kantoorhoudende aan de Moerbeij 5 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 23058885, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directeur R.P. Biesheuvel, waarbij de heer R.P. Biesheuvel volmacht verleend aan de heer C.J. Leeuwenhoek;
7. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V. Regio Zuid-West, statutair gevestigd te Delft, kantoorhoudende aan de Poortweg 2 en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08013158, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw W. Born.

Ondergetekende 2 tot en met 7, hierna gezamenlijk te noemen: '**Partners**'

Ondergetekenden 1 t/m 7 hierna ook gezamenlijk aan te duiden als '**Partijen**'.

Overwegingen

- A. Partijen hebben op 19 januari 2023 een Intentieovereenkomst gesloten voor de gebiedsontwikkeling Sliedrecht Noord en op 23 maart 2023 een Addendum.
- B. Partijen hebben gezamenlijk een ruimtelijke en financiële verkenning uitgevoerd.
- C. Die verkenning heeft geleid tot een stedenbouwkundig schetsontwerp op basis waarvan circa 1.750 woningen en bijbehorende voorzieningen op een ruimtelijk en kwalitatief goede manier zijn te realiseren.
- D. Die verkenning heeft nog niet tot een haalbare grondexploitatie geleid zoals in de Intentieovereenkomst is opgenomen, maar Partijen zijn van mening dat op basis van een verdere uitwerking alsnog tot een financieel haalbare ontwikkeling kan worden gekomen.
- E. Partijen zetten zich daarom gezamenlijk in om door uitwerking naar een stedenbouwkundig plan, grondexploitatie en ontwikkelstrategie tot een financieel haalbaar plan te komen. Als uitgangspunt bij die verdere uitwerking zijn 'draaiknoppen' (zie bijlage 2) geformuleerd aan de hand waarvan tot een haalbaar plan gekomen moet worden.
- F. Om tot de genoemde haalbare ontwikkeling te kunnen komen, is een vervolgfase nodig als opvolger van de stappen die in de Intentieovereenkomst en het Addendum tussen Partijen overeengekomen zijn. Daarmee blijft hetgeen Partijen overeengekomen zijn in de Intentieovereenkomst en het Addendum I onverkort van kracht.
- G. Partijen staan positief tegenover deze vervolgfase en willen dit vastleggen door middel van ondertekening van deze verklaring.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt

Artikel 1. Doel van de verklaring

- 1 Het doel van deze verklaring is het vastleggen van de nadere afspraken tussen Partijen om tot een financieel haalbaar plan voor Sliedrecht-Noord te komen.
- 2 De overwegingen maken integraal deel uit van deze verklaring.



Artikel 2. Verplichtingen

- 1 Door het ondertekenen van deze verklaring door Partijen, stemmen Partijen in met het aangaan van een verdere samenwerking om tot een haalbaar plan te komen en daarvoor ook kosten te maken, passend binnen de daartoe opgestelde begroting (bijlage 3).
- 2 Eén van de benoemde draaiknoppen zoals opgenomen in bijlage 2 is de verbinding over de A15/Betuwelijn. De Gemeente heeft hiervoor de planvorming opgestart. Voor het welslagen van deze verbinding en daarmee het realiseerbaar maken van de gebiedsontwikkeling erkennen Partijen dat het voordelig is dat de bekostiging van deze verbinding mede uit de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. De onderzoekskosten voor de planvorming van de verbinding worden conform de kostenverdeling als opgesteld in de Intentieovereenkomst tussen Partijen verdeeld, alleen en wanneer er sprake is van onderlinge overeenstemming tussen Partijen over een financieel haalbaar plan. Het deel van de kosten dat voor rekening van de Partners komt zal alsdan door de Partners in de gebiedsontwikkeling worden bekostigd uit hoofde van de nader met de Gemeente overeen te komen anterieure overeenkomst.
- 3 Partijen streven er naar om uiterlijk mei 2024 een Stedenbouwkundig Schetsontwerp/masterplan gereed te hebben, overeenstemming te hebben over het te realiseren woningbouwprogramma met onder andere 400 sociale huurwoningen, inclusief positieve beoordeling van de financiële haalbaarheid daarvan, die goedgekeurd is door de beslissingsbevoegde organen van Partijen.
- 4 Partijen streven er naar om uiterlijk mei 2024, gekoppeld aan het genoemde onder artikel 2.3, gezamenlijk een ontwikkel- en verwervingsstrategie voor het Project te zijn overeengekomen.
- 5 Daarna treden Partijen in overleg om uiterlijk drie maanden na de in het vorige lid genoemde goedkeuring om een vervolgovereenkomst te sluiten over de samenwerkingsvorm voor de ontwikkeling en realisatie, kostenverhaal, mate en wijze van grondinbreng en/of -uitruil door de Partners.
- 6 In tegenstelling tot de Intentieovereenkomst is VORM Conceptwoningen BV (hierna: VORM) geen partij in deze Verklaring tot samenwerking. Partijen spreken af dat VORM alsnog kan toetreden tot deze Verklaring tot samenwerking indien zij vóór 1 januari 2024 alsnog tot een eigendomspositie in het plangebied Sliedrecht-Noord kan komen, waarbij alsdan de voorwaarde geldt dat VORM dan bijdraagt aan de gemaakte en nog te maken kosten voor deze genoemde fase en waartoe een begroting is opgesteld (bijlage 3). Deze afspraken over het alsnog kunnen toetreden tot deze Verklaring van samenwerking wordt in een brief aan VORM vastgelegd.

Artikel 3. Bijlagen

Bij de uitvoering van deze Verklaring gelden de onderstaande documenten als uitgangspunt. De volgende bij deze Verklaring gevoegde Bijlagen maken integraal en daarmee onverbrekkelijk onderdeel uit van deze verklaring:

1. Planschets Palmbout – oktober 2023
2. 'Draaiknoppen' uitwerking haalbaarheid Sliedrecht-Noord
3. Begroting raming kosten vervolg haalbaarheidsfase

Overeengekomen

Aldus overeengekomen, in zevenvoud opgemaakt en ondertekend
te Sliedrecht, datum 18 december 2023

Gemeente Sliedrecht



De heer T. Spek

Wethouder Gemeente Sliedrecht

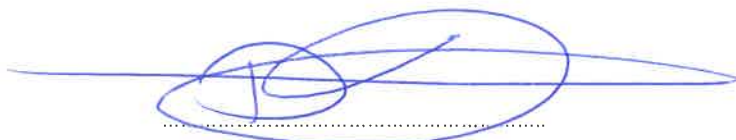
Sliedrechts Buiten B.V.



De heer G.J. Brandwijk, volmacht verleend aan
de heer F. van Dijk

Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V.

1.0.



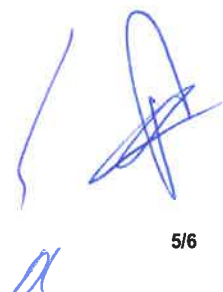
De heer A.J. van Meijeren

AM B.V.

.....

Mevrouw A. Jol, per volmacht
Adjunct Directeur



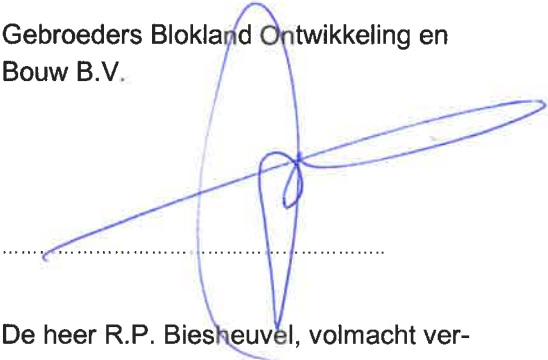


Heijmans Vastgoed B.V.



De heer D. Laheij

Gebroeders Blokland Ontwikkeling en
Bouw B.V.

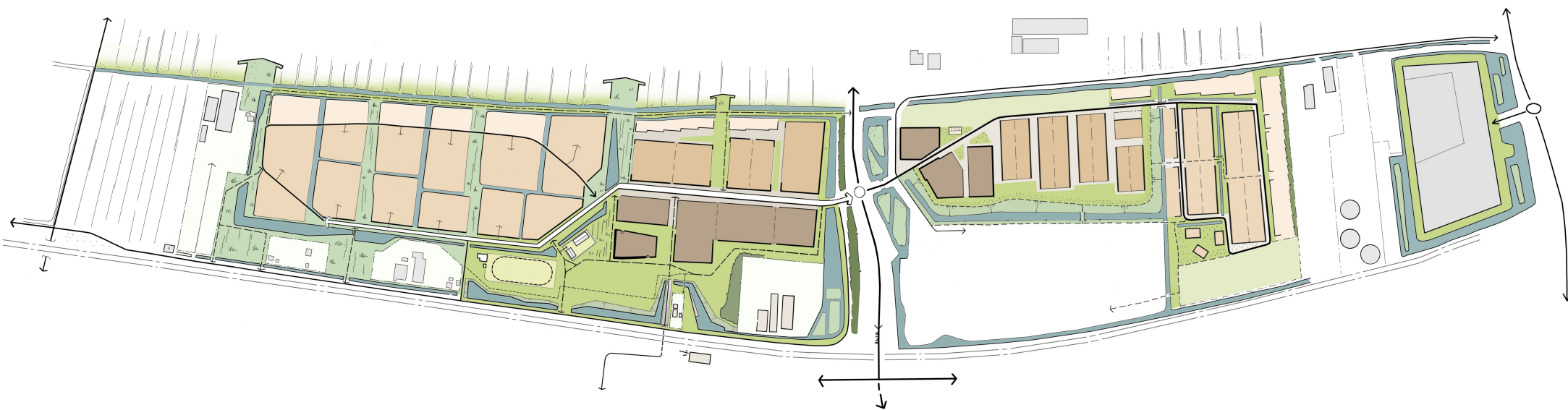


De heer R.P. Biesheuvel, volmacht ver-
leend aan C.J. Sleenwenhoek

BPD Ontwikkeling B.V.



Mevrouw W. Born



‘Draaiknoppen’ uitwerking naar haalbaar plan

Focus op de volgende draaiknoppen:

- ▷ Toerekenbaarheid ‘bovenwijkse voorzieningen’:
 - ▷ Verbinding over A15/Betuwelijn
 - ▷ park en sportvoorzieningen in park
 - ▷ Verbinding bij station (brug/tunnel)
- ▷ Optimalisatie gemiddelde grondwaarde per woning i.r.t. afzetbaarheid
- ▷ Optimalisatie aantallen woningprogramma
- ▷ Actief verwervingsbeleid en afspraken, inzet WVG
- ▷ Inbrengwaarde eigendommen o.b.v. actief verwervingsbeleid

Overige draaiknoppen:

- ▷ Dekking bovenwijkse voorzieningen en/of grex-tekorten via subsidies/bijdragen overheden
- ▷ Fasering kosten en opbrengsten
- ▷ Techniek van bouw-/woonrijp maken (gezien bodemgesteldheid)
- ▷ Restzettingseisen
- ▷ Geluidswerende voorzieningen
- ▷ Rol en financiële afspraken Tablis Wonen voor sociale woningbouwopgave van 400 woningen

Begroting raming kosten vervolg haalbaarheidsfase			
<i>Partij</i>	<i>Werkzaamheden</i>	<i>Geraamd budget</i>	
Stedenbouwkundig bureau	Stedenbouwkundig schetsontwerp	€	95.000
Akro Consult	Uitwerking ontwikkel- en samenwerkingsmodel, processturing	€	100.000
Gebiedsmanagers	Plantechnische advisering	€	50.000
Van der Feltz advocaten	Uitvraag advies inzet WVG en Onteigening	€	20.000
Overig	Aanvullend onderzoek (evt)*	€	30.000
		€	295.000
Totaal gemeente		€	147.500
Totaal per partij		€	24.583

*onderzoek t.a.v. verkenning flexwonen is onderdeel van de werkzaamheden die worden uitgevraagd aan Stedenbouwkundig bureau en Gebiedsmanagers