

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

Versie 3 d.d. 2 oktober 2015

ONDERGETEKENDEN:

- (1) mevrouw R.E.C. Reynvaan-Jansen, Wethouder Wonen, Leefbaarheid en Veiligheid, Stadsbeheer en Dierenwelzijn, Sport en Recreatie, te dezen vertegenwoordigende de **gemeente Dordrecht**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudend te Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht, handelend ter uitvoering van het besluit van 6 maart 2012, MO 738141, namens burgemeester en wethouders die daartoe bevoegd was krachtens de hiervoor vermelde desbetreffende besluiten, hierna ook genoemd "Gemeente"
- (2) de heer Bert Wijbenga van Nieuwenhuizen, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van **Stichting Woonbron**, een stichting, gevestigd en kantoorhoudende te Kruisplein 25L te 3014 DB Rotterdam, hierna ook genoemd "Woonbron",

De ondergetekenden worden hierna gezamenlijk aangeduid als "**Partijen**" en ieder afzonderlijk als "**Partij**".

OVERWEGINGEN:

- (A) Woonbron en de Gemeente zijn in oktober 2009 en september 2011 een samenwerkingsovereenkomst herontwikkeling Wielwijk (hierna ook te noemen SOK) aangegaan, op basis waarvan Woonbron zich richting de Gemeente heeft verbonden.
- (B) Het gewijzigde Rijksbeleid ten aanzien van de rol van woningcorporaties hebben ertoe geleid dat Woonbron de keuze heeft gemaakt zich te richten op verbetering van haar bestaande bezit, als gevolg waarvan Woonbron de SOK voortijdig wil beëindigen.
- (C) Partijen hebben overeenstemming bereikt over beëindiging van de SOK en leggen de hierover gemaakte afspraken vast in deze vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 BW ("Vaststellingsovereenkomst").
- (D) Partijen blijven partners in het gebied en zullen hun afspraken vastleggen in een aparte samenwerkingsovereenkomst.

VERKLAREN EN KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

1. **Ontbinding SOK**
Partijen komen overeen dat de SOK zal zijn ontbonden op de datum van ondertekening van deze Vaststellingsovereenkomst, onder de voorwaarden zoals hierin vastgelegd, en verlenen elkaar voor het overige over en weer finale kwijting.
2. **Overige bepalingen**
 - 2.1 Elke aanvulling op of wijziging van enige bepaling uit deze Vaststellingsovereenkomst zal slechts bindend en afdwingbaar zijn als deze door beide Partijen schriftelijk is overeengekomen.
 - 2.2 Partijen doen hierbij afstand van hun recht om deze Vaststellingsovereenkomst (al dan niet gedeeltelijk) te ontbinden of te vernietigen dan wel om in rechte ontbinding of vernietiging van deze Vaststellingsovereenkomst te vorderen.
 - 2.3 Deze Vaststellingsovereenkomst, inclusief bijlagen, bevat al wat Partijen wensen vast te leggen met betrekking tot het hierin geregelde onderwerpen en vervangt alle overige afspraken en mededelingen (zowel mondeling als schriftelijk) die daarover door en tussen Partijen zijn gemaakt/gedaan.
 - 2.4 Op deze Vaststellingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen voortvloeiend uit of verband houden met deze

Vaststellingsovereenkomst zullen in eerste aanleg worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam.

Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud:

Gemeente Dordrecht

Stichting Woonbron

Door: mevrouw R.E.C. Reynvaan-Jansen

Door: de heer Wijbenga van Nieuwenhuizen

*Titel: wethouder Wonen, Leefbaarheid en
Veiligheid, Stadsbeheer en
Dierenwelzijn, Sport en Recreatie*

Titel: bestuurder van Stichting Woonbron

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST WIELWIJK @

Versie 3 d.d. 2 oktober 2015

ONDERGETEKENDEN:

1. mevrouw R.E.C. Reynvaan-Jansen, Wethouder Wonen, Leefbaarheid en Veiligheid, Stadsbeheer en Dierenwelzijn, Sport en Recreatie, te dezen vertegenwoordigende de **gemeente Dordrecht**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudend te Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht, handelend ter uitvoering van het besluit van 6 maart 2012, MO 738141, namens burgemeester en wethouders die daartoe bevoegd was krachtens de hiervoor vermelde desbetreffende besluiten, hierna ook genoemd "Gemeente"
2. de heer Bert Wijbenga van Nieuwenhuizen, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van **Stichting Woonbron**, een stichting, gevestigd en kantoorhoudende te Kruisplein 25L te 3014 DB Rotterdam, hierna ook genoemd "Woonbron",

De ondergetekenden worden hierna gezamenlijk aangeduid als "**Partijen**" en ieder afzonderlijk als "**Partij**".

OVERWEGINGEN:

- (A) Partijen willen in Dordrecht West het uitgangspunt hanteren een wijk die fysiek en economisch goed in balans is en toegevoegde waarde heeft voor de stad door:
- betere en meer gevarieerde woningen;
 - een beter niveau van de openbare ruimte;
 - een eigentijds voorzieningenniveau en economische ontwikkelingen op diverse locaties.
- (B) De wijze waarop ze gerealiseerd worden dient echter aangepast te worden aan de werkelijkheid van vandaag de dag die beperkte middelen kent;
- (C) Doel van deze overeenkomst is vast te leggen de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de verdere fysieke herontwikkeling van Wielwijk en de daarin nog te realiseren deelprojecten plaats vinden (*bijlage 1: kaart Wielwijk met daarop aangegeven de nog te realiseren deelprojecten*);
- (D) Woonbron en de Gemeente zijn in oktober 2009 en september 2011 een samenwerkingsovereenkomst herontwikkeling Wielwijk aangegaan, welke overeenkomst door ondertekening van een vaststellingsovereenkomst is ontbonden.
- (E) Partijen hebben in onderling overleg nadere afspraken gemaakt in het document Concept versie 5 Samenwerkingsafspraken herontwikkeling Wielwijk (in gewone mensentaal), welke worden vastgelegd in deze overeenkomst.

Inleiding

In 2007 is in nauwe samenwerking met wijkbewoners, Woonbron en de gemeente de visie Wielwijk Sterk en Weerbaar gereedgekomen. Een ambitieuze visie om Wielwijk een beter toekomstperspectief te bieden. Zowel fysiek, door forse ingrepen in de bestaande woningvoorraad en buitenruimte, als sociaal, door de inzet van een stevig stimuleringsprogramma. Ter ondersteuning van de ruimtelijke visie is er in 2009 een beeldkwaliteitsplan voor Wielwijk vastgesteld. Dit toetsingskader bewaakt de toekomstige kwaliteit van de openbare ruimte en de nieuwbouwplannen. Tevens zijn de ambities en werkafspraken zoals overeengekomen tussen Woonbron en de gemeente vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst herontwikkeling Wielwijk. Mede door het wegvallen van de Vogelaargelden, opheffen van het projectbureau en de stagnatie op de woningmarkt is

de samenwerkingsovereenkomst in 2012 door middel van een aanvullende allonge geactualiseerd.

De afgelopen jaren zijn zowel Woonbron als de gemeente op het sociale én fysieke vlak geconfronteerd met grote maatschappelijke veranderingen. Gewijzigd Rijksbeleid betreffende de kerntaken van de corporaties en de huurdersheffing hebben ertoe geleid dat Woonbron nieuwbouw buiten de sociale sector niet meer zelf realiseert. Desondanks hebben Woonbron en de gemeente uitgesproken dat onderstaande fysieke-economische (sub)doelstelling(en) zoals geformuleerd in Dordrecht West in Balans uitgangspunt blijft: In Dordrecht West ontstaan verschillende wijken die fysiek en economisch goed in balans zijn en die toegevoegde waarde hebben voor de stad:

- betere en meer gevarieerde woningen;
- een beter niveau van de openbare ruimte;
- een eigentijds voorzieningenniveau en economische ontwikkelingen op diverse locaties.

De manier waarop ze gerealiseerd worden dient echter aangepast te worden aan de werkelijkheid van vandaag de dag.

Vanuit deze wetenschap zijn de SOK en de aanvullende allonge in een gezamenlijk proces kritisch bekeken en vertaald in een praktische en realistische set van afspraken. Met de ondertekening van de samenwerkingsafspraken continueren Woonbron en de gemeente Dordrecht hun partnerschap inzake de fysieke herontwikkeling van Wielwijk.

VERKLAREN EN KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Doel

In de samenwerkingsafspraken wordt vastgelegd de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de verdere fysieke herontwikkeling van Wielwijk en de daarin nog te realiseren deelprojecten plaats vinden (*bijlage 1: kaart Wielwijk met daarop aangegeven de nog te realiseren deelprojecten*).

Verantwoordelijkheden

Woonbron en de gemeente zijn en blijven als samenwerkingspartners eindverantwoordelijk voor de fysieke herontwikkeling van Wielwijk. Waarbij ieder (als opdrachtgever) zijn eigen rol pakt, voor eigen rekening en risico zorgdraagt voor de realisatie van haar deelprojecten, danwel optreedt als regisseur in het bewerkstelligen van projecten ten behoeve van vrije verkoop waarbij marktpartijen voor eigen rekening en risico de ontwikkeling oppakken, binnen de daarvoor afgesproken kaders en hier ook de middelen (zowel in capaciteit als financieel) voor beschikbaar stelt.

Samenwerkingsafspraken in relatie tot de SOK en de allonge

De samenwerkingsafspraken bevatten alle relevante afspraken die in het verleden (zowel mondeling als schriftelijk) zijn overeengekomen en een overzicht van onderliggende visies (*bijlage 2: overzicht van visies ect*). De SOK Wielwijk en de allonge worden met de ondertekening van de uiteindelijke nieuwe (definitieve) samenwerkingsafspraken afgesloten

Grondeigendom, Grondtransacties en Bodemgesteldheid

Afspraken rondom grondtransacties blijven gehandhaafd zoals in SOK en allonge omschreven. Over en weer worden gronden om niet geruild, slechts belasting wordt afgedragen en er wordt een grondbalans bijgehouden en het uiteindelijke saldo wordt afgerekend. (*Bijlage 3: overeengekomen afspraken m.b.t. grond*)

Deelgebieden en deelprojecten

Wielwijk is onderverdeeld in acht deelgebieden. De samenwerkingsafspraken betreffen onderstaande elf deelprojecten.

<i>Deelgebied</i>	<i>Deelproject</i>	<i>Verantwoordelijk</i>
Reddersbuurt	Nieuwbouw Stormhoek 2 ^{de} fase Nieuwbouw Frans Naereboutstraat	Woonbron Woonbron
Westervoeg	Nieuwbouw Cornelis Evertsenstraat (Stapel) Aanleg Admiraal de Ruyterweg	Woonbron Gemeente
Wielwijk Zuid	Witte de Withstraat (na 2020 keuze nieuwbouw of renovatie) Nieuwbouw Tromptuinen Nieuwbouw v Kinsbergenstraat Aanleg park Tromptuinen	Woonbron Woonbron Woonbron Gemeente
Wielwijkpark	Uitgifte vrije kavels parkrand Uitgifte vrije kavels volkstuinen Herinrichting Park	Gemeente Gemeente Gemeente
Wielwijk Noord Kompas Admiraalsplein Sportpark Wielwijk Noord		

Startnotities

Per deelproject wordt er een startnotitie opgesteld met ten minste afspraken over de volgende onderwerpen:

- de stedenbouwkundige randvoorwaarden (getekend en geschreven);
- het woningbouwprogramma (met bandbreedtes);
- het overleg en de participatie met alle betrokkenen (professionals en bewoners);
- projectbudget en projectrisico's;
- de realisatie van voorzieningen;
- de planning;
- de beoogde woonmilieus en leefstijlen;
- deelnemers projectteam;
- ...

De partij die verantwoordelijk is voor het deelproject is ook verantwoordelijk voor het opstellen van de startnotitie. Deze startnotitie wordt ter goedkeuring aan de stuurgroepen voorgelegd en geldt vervolgens als kader voor de uitwerking.

Planning en onderlinge afhankelijkheid

Kern van de herontwikkeling Wielwijk is de realisatie van de deelprojecten Westervoeg, Wielwijk Zuid en het Wielwijkpark. Ondanks het feit dat beide partners voor eigen rekening en risico de betreffende deelprojecten realiseren is men zich ervan bewust dat de sterke onderlinge afhankelijkheid het succes van de ontwikkeling kan maken of kan breken. Deze afhankelijkheidsrelatie is in bijlage 4 verbeeld.

Bewonerscommunicatie

De visie voor Wielwijk is mede voor en door bewoners van Wielwijk vormgegeven. Het is van belang dat de bewoners van Wielwijk ook over de verdere ontwikkeling en realisatie geïnformeerd blijven. Zowel op project niveau als over de totale herontwikkeling.

Inschakelen derden

Voordat één van de partijen een contract sluit met een derde partij waarin een ontwikkellocatie wordt verkocht of overgedragen, wordt dit afgestemd met de andere partij. Let wel, ondanks de overdracht van een ontwikkellocatie blijven Woonbron en de gemeente naar elkaar uitdrukkelijk verantwoordelijk voor de herontwikkeling van

Wielwijk. Ook bij de overdracht van locaties dienen de in de samenwerkingsafspraken gemaakte afspraken door gemeente en Woonbron nagekomen te worden.

Duur van de samenwerkingsafspraken

De samenwerkingsafspraken lopen tot en met 31 december 2025. In het derde kwartaal van 2018 en 2023 vindt een tussentijdse evaluatie plaats.

Overige bepalingen

- a. Op deze Vaststellingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen voortvloeiend uit of verband houdend met deze Vaststellingsovereenkomst zullen in eerste aanleg worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam.
- b. Als er verschil van mening ontstaat over de interpretatie van deze tekst dient partijen eerst door middel van mediation te trachten het geschil te beslechten.
- c. Deze overeenkomst is te allen tijde opzegbaar met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar.

Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

Bijlage 1: Kaart Wielwijk met deelgebieden

Bijlage 2: Overzicht onderliggende visies en documenten

Bijlage 3: Grondafspraken

Bijlage 4: Infographic afhankelijkheidsrelatie

Aldus opgemaakt in tweevoud.

Gemeente Dordrecht

Stichting Woonbron

Door: mevrouw R.E.C. Reynvaan-Jansen

Door: de heer Wijbenga van Nieuwenhuizen

Titel: wethouder Wonen, Leefbaarheid en Veiligheid, Stadsbeheer en Dierenwelzijn, Sport en Recreatie

Titel: bestuurder van Stichting Woonbron