

Samenwerkingsovereenkomst Loovelt - MFA Noord-West

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **GEMEENTE OSS**, hierna te noemen "Gemeente", ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50616641, kantoorhoudende aan de Raadhuislaan 2, 5341 GM Oss, postadres: postbus 5, 5340 BA Oss, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet en artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente;
2. **STICHTING BRABANTWONEN**, hierna te noemen: "BrabantWonen", statutair gevestigd te Oss, kantoorhoudende te (5345 LP) Oss, aan de Venusstraat 2 (5345 LP), (Postbus 151, 5340 AD Oss) ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder dossiernummer 16024144, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.M.H. Windmüller in de hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder;

Gemeente en BrabantWonen hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen".

OVERWEGENDE DAT:

- Gemeente een accommodatie voor ontmoeten in de wijk Oss Noord-West wil realiseren en hiervoor de locatie van het wijkcentrum De Hille en woonzorgcomplex Loovelt op het oog heeft;
- BrabantWonen, eigenaar van verpleeghuis Loovelt, een nieuw complex wil realiseren voor wonen met zorg;
- BrabantWonen en Gemeente belang hechten aan het vergroten van de sociale woningvoorraad in de gemeente Oss;
- Op 26 maart 2021 een intentieovereenkomst tussen Gemeente, BrabantWonen, Stichting MFA Noord-West en BrabantZorg is ondertekend, om de haalbaarheid te onderzoeken om te komen tot één gebouw voor ontmoeten, wonen en zorg;
- Partijen gezamenlijk onderzoek hebben gedaan naar de haalbaarheid en voldoende mogelijkheden zien om deze plannen verder uit te werken naar een aanvraag investeringskrediet cq. Investeringsbesluit;

- Gemeente en BrabantWonen in onderhavige overeenkomst wensen over te gaan tot het vastleggen van de hoofdlijnen en uitgangspunten voor de wijze van samenwerking voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van MFA Noord-West;
- Naast de gebruikers van het pand ook de wijkraad en wijkbewoners worden meegenomen in de planontwikkeling volgens de Omgevingswet;
- Het bouwplan pas gerealiseerd kan worden indien de Raad van Toezicht van BrabantZorg zich akkoord verklaren met een huurovereenkomst met BrabantWonen;
- BrabantWonen de grond (2 percelen) van het huidige wijkcentrum De Hille koopt. In overleg tussen Partijen is bepaald dat de grond met opstal wordt verkocht en dat er gefaseerd zal worden gesloopt en gebouwd. Eerst zal Loovelt worden gesloopt en gebouwd en daarna de Hille. Deze grondoverdracht (grondkosten van de sociale huurappartementen en koopprijs) wordt uitgewerkt in een anterieure overeenkomst tussen Partijen.;
- De gemeente een éénmalige vergoeding zal doen aan BrabantWonen als een gedeeltelijke tegemoetkoming in de meerkosten door de 'doos-in-doo's' constructie en de verhoging van de begane grond van € 750.000,- onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad Oss.

PARTIJEN VERKLAREN – ONDER VOORBEHOUD VAN GOEDKEURING VAN:

- **HET GEMEENTEBESTUUR;**
- **DE RvC VAN BRABANTWONEN;**
- **DE RAAD VAN TOEZICHT VAN BRABANTZORG (beschikbaar komen van de locatie)**
- **BLIJKENS DESBETREFFENDE BESLUITEN - TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

Gezamenlijk doel

Partijen hebben een gezamenlijk doel voor een nieuw wijkcentrum in Oss Noord-West: voor de inwoners van de wijk en de bewoners van woon-zorg complex Loovelt. Gezamenlijke huisvesting levert synergie op voor BrabantZorg, die ruimten kan huren van het nieuwe wijkcentrum en deze ruimten niet zelf hoeft te exploiteren en versterkt het exploitatiemodel van de beheerstichting. Het gezamenlijke doel van het nieuwe wijkcentrum is:

- Ruimte te creëren om te ontmoeten, zowel georganiseerd als ongeorganiseerd;
- Ruimte te creëren die tegemoet komt aan de verschillende behoeften die inwoners in de wijk, het verenigingsleven en de inwoners en hun families van het zorg-wonen complex Loovelt hebben;
- Ruimte te creëren die duurzaam exploitabel moet zijn.

Artikel 1 Verdeling van taken tussen partijen

- a. Gemeente heeft de inspanningsverplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de vergunningen die voor de uitvoering van dit project nodig zijn, binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen. Voor zover de Gemeente zelf deze besluiten dient te nemen, zal zij de betreffende aanvragen voortvarend behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de gemeente de totstandkoming van dergelijke besluiten zoveel mogelijk bevorderen, waarbij BrabantWonent zal zorgdragen voor tijdige en volledige indiening van alle aanvragen terzake van door Brabant Wonen benodigde toestemmingen van overheidswege, waaronder vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en dergelijke.
- b. Gemeente behoudt buiten hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Op grond daarvan zal er van de zijde van de Gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming indien door derden ingediende inspraakreacties, bedenkingen, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluiten of stellingnamen van overige overheden, dan wel uitspraken van de bestuursrechter er redelijkerwijs toe nopen dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet overeenkomen met de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van de uitvoering van de herontwikkeling van het grondexploitatiegebied schaden, tenzij de Gemeente de in dit artikel opgenomen verplichtingen niet is nagekomen.
- c. BrabantWonen is verantwoordelijk voor de volledige opstalexploitatie (realisatie van het gebouw, inclusief het bouw- en woonrijp maken) binnen de grenzen van het plangebied zoals aangegeven op bijlage 2 van deze overeenkomst, inclusief de daaraan verbonden risico's.
- d. BrabantWonen zal de gebruikers bij het proces en uitvoering direct betrekken indachtig de intenties van de Omgevingswet en de wens van de gemeente Oss om bij gebruikers draagvlak op te halen voor het voorontwerp. De gezamenlijk opgestelde planning conform Artikel 7 en bijlage 5 is leidend.

Artikel 2 Eigendom en verhuur

- a. BrabantWonen is beoogd eigenaar van het gebouw.
- b. Gemeente gaat een huurovereenkomst aan voor 30 jaar voor het nieuwe wijkcentrum, werktitel MFA Noord-West, onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad blijkens desbetreffend besluit over de huur, de huurprijs en de bijdrage in de exploitatie van het nieuwe wijkcentrum.
- c. De aanvangshuurprijs voor Gemeente is nader overeen te komen en bedraagt € 245.310,- per jaar. De huurprijs wordt bepaald op basis van de investeringskosten en exploitatielast. De huurprijs zal jaarlijks geïndexeerd worden.
- d. Gemeente verhuurt de MFA onder aan Stichting MFA Noord-West (hierna: "Stichting MFA") en maakt afspraken over huurprijzen, exploitatie en de toegestane onderverhuur door de Stichting MFA. Stichting MFA zal de diverse ruimtes aan verschillende partijen onderverhuren, voor zover toegestaan volgens de Woningwet.

- e. Één jaar voor het verlopen van de huurovereenkomst maken Gemeente en BrabantWonen afspraken over de eventuele verlenging van de huurovereenkomst en de hiervoor geldende voorwaarden. Partijen komen overeen dat de initiële investeringskosten geen deel meer uitmaken van de nieuwe huurprijs in de nieuwe huurovereenkomst. Huurcomponenten met betrekking tot onderhoud en zakelijke lasten worden hierin wel opgenomen.

Artikel 3 Ontwikkeling en realisatie

- a. De investeringskosten worden geraamd op basis van het op te stellen Voorlopig Ontwerp (VO). De investeringskosten worden begroot inclusief BDB-prijsindexatie tot start bouw, inclusief 10% te verwachten bouwkostenstijging en inclusief BTW.
- b. Bij de geraamde investeringskosten wordt rekening gehouden met de demarcatielijst bouw, zie bijlage 3.
- c. De uitvoering van de bouw, de vaste inrichting en de afwerkingen en interieur van het nieuwe wijkcentrum worden met (het bestuur van de MFA Oss Noord-West afgestemd en er wordt een verdeling gemaakt van de kosten voor de vaste inrichting tussen BrabantWonen en de Gemeente.
- d. BrabantWonen is verantwoordelijk voor de ontwikkeling, aanbesteding en realisatie van het gebouw.

Artikel 4 Beheer en onderhoud

- a. Partijen hebben gezamenlijk het onderhoud van alle onderdelen in MFA Noord-West ondergebracht op de demarcatielijst onderhoud, zie bijlage 4. Deze lijst zal onderdeel uitmaken van de nader overeen te komen huurovereenkomst.

Artikel 5 Duurzaamheid

- a. Partijen spreken af dat het duurzaamheidsniveau voor nieuwbouw in het kader van het Bouwbesluit geldt.
- b. BrabantWonen wil vanuit haar duurzaamheidsambitie bijdragen aan het vergroten van biodiversiteit en circulariteit.
- c. Bij uitwerking van het bouwplan worden duurzaamheidsmogelijkheden onderzocht en binnen het financiële kader zoveel als mogelijk toegepast.
- d. Een aantal installatieprincipes wordt uitgewerkt en integraal in dit project op kosten en baten afgewogen. Hierbij zal de Gemeente betrokken zijn.
- e. Wanneer aanvullende duurzaamheidsambities gewenst zijn buiten het financiële kader door een van de partijen, zal er door die partij naar alternatieve financiering (subsidie, bijdrage gebruikers, o.i.d.) gezocht moeten worden. Wanneer er geen extra financiële middelen beschikbaar komen, kunnen aanvullende duurzaamheidsambities niet meegenomen worden.
- f. BrabantWonen registreert in dit project alle genomen keuzes in het kader van duurzaamheid en zal de gebruikers voorafgaand aan oplevering coachen in het gebruik van een verduurzaamd pand.

Artikel 6 Anterieure overeenkomst

- a. In de anterieure overeenkomst zullen bepalingen worden opgenomen over de koop van de circa 2 percelen (waar het huidige wijkcentrum de Hille was gevestigd en een stukje een openbare ruimte die nodig is voor het parkeren) het parkeren op eigen terrein door BrabantWonen en het plangebied definitief zal worden vastgesteld.

Artikel 7 Planning

- a. Tussen partijen is een gezamenlijk opgestelde planning overeengekomen. Deze planning (bijlage 5) dient als uitgangspunt voor de verdere uitwerking en procedures van het project. Vooralsnog hebben partijen als datum voor oplevering eind 2025 afgesproken.
- b. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkoming en goedkeuring door de Gemeente en BrabantWonen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
- c. De planning legt op partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Artikel 7 Inwerkingtreding overeenkomst en overdracht van rechten

- a. De onderhavige overeenkomst treedt in werking na ondertekening door partijen en wordt aangegaan voor de periode die nodig is om aan de verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst te voldoen.
- b. Het is BrabantWonen niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.
- c. Communicatie over deze overeenkomst zal in gezamenlijkheid worden gedaan in goed overleg met alle direct betrokken partijen, zoals vertegenwoordigd in de Stuurgroep en in de externe werkgroep.

Artikel 8 Toerekenbare tekortkoming

- a. Ingeval één van de partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van drie maanden.
- b. De andere partij behoudt het recht om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interessen.
- c. In geval van ontbinding overeenkomstig lid a, is de tekortschietende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken. zoals omschreven in artikel 11d.
- d. Niet tot de verplichtingen behorend bij deze overeenkomst is het besluit van de gemeenteraad. Indien de gemeenteraad niet akkoord gaat met besluitvorming die noodzakelijk is om dit project te realiseren, wordt dit gezien als overmacht buiten de in deze overeenkomst opgestelde verplichtingen.

Artikel 9 Onvoorziene omstandigheden

- a. De omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten kunnen onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van één van de partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen.
- b. In een dergelijk geval heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partijen te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Gemaakte kosten te verrekenen zoals beschreven in artikel 11d.

Artikel 10 Ontbindende voorwaarden

- a. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden:
 - De onmogelijkheid om voor 1 juli 2024, de ter zake van de uitvoering van het project benodigde vergunningen (van hogere overheden) te verkrijgen;
 - Het aanbestedingsnadeel hoger uitvalt dan 10% van € 17.274.300,- zijnde de aanneemsom exclusief op basis van het VO en alleen standaard-indexatie, dus hierin zijn geen aanbestedingsrisico's opgenomen).
- b. Wanneer zich de situatie voordoet waarin sprake is van een ontbinding krachtens dit artikel of krachtens artikel 11 dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden zodat ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen.

Artikel 11 Einde van de overeenkomst

- a. Indien één van partijen tussentijds vóór besluitvorming over het investeringsbesluit door de gemeenteraad en RvC van BrabantWonen zich om welke redenen dan ook terugtrekt uit deze overeenkomst, dan betaalt de terugtrekkende partij aan de andere partij de externe kosten van bouwvoorbereiding en planontwikkeling.
- b. De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
- c. De overeenkomst eindigt eveneens indien:
 - BrabantWonen in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, dan wel aan haar (voorlopige) surséance van betaling wordt verleend voor aanvang start bouw van het nieuwe wijkcentrum;
 - Partijen onderling ontbinding overeenkomen.
- d. In deze gevallen zijn partijen ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten, daarbij draagt iedere partij de eigen bureaunkosten. De kosten van externe partijen worden in onderling overleg toebedeeld. Afgesproken is dat de kosten tot het investeringsbesluit door de gemeenteraad, gelijk worden verdeeld (67%-33%). De overige kosten voor externe partijen worden naar rato van het vloeroppervlak verdeeld. Hieruit volgt een aandeel van 20% voor de gemeente en 80% voor BrabantWonen.
- e. De kosten voor de diensten van architecten zijn uitgezonderd van bovenstaande bepaling. De kosten voor architect van het MFA (Roy van Mechelen) zijn volledig voor rekening van de gemeente. De kosten voor de architect van het gehele gebouw (KAW) zijn voor rekening van BrabantWonen.
- f. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Indien er sprake is van een geschil dat partijen in onderling overleg niet kunnen oplossen, is de rechtbank te 's-Hertogenbosch bevoegd daarvan kennis te nemen.

Artikel 12 Bijlagen

- a. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn.
- b. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

Bijlage 1	Voorontwerp d.d. ...
Bijlage 2	Tekening plangebied
Bijlage 3	Demarcatielijst bouw d.d. ...
Bijlage 4	Demarcatielijst onderhoud d.d. ... inclusief afspraken tussen gemeente en MFA over doorgelegd onderhoud
Bijlage 5	Planning d.d. ...

Ondertekening

In tweevoud opgemaakt en getekend te Oss, - - 2023

Gemeente Oss

BrabantWonen

W.J.L. Buijs-Glaudemans

H.M.H. Windmüller