

5.1.2.e











5.1.2.e

5.1.2.e







512







5.1.2.e

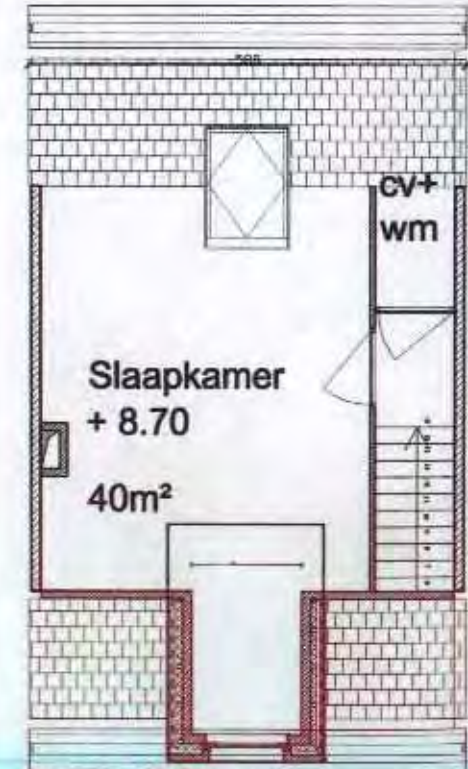
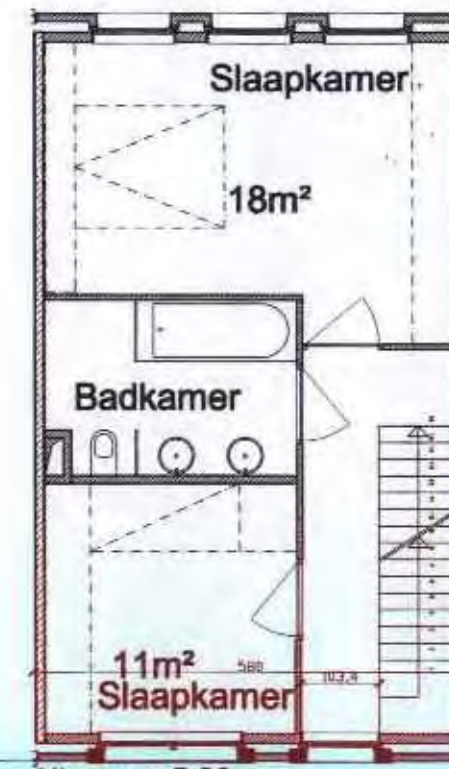
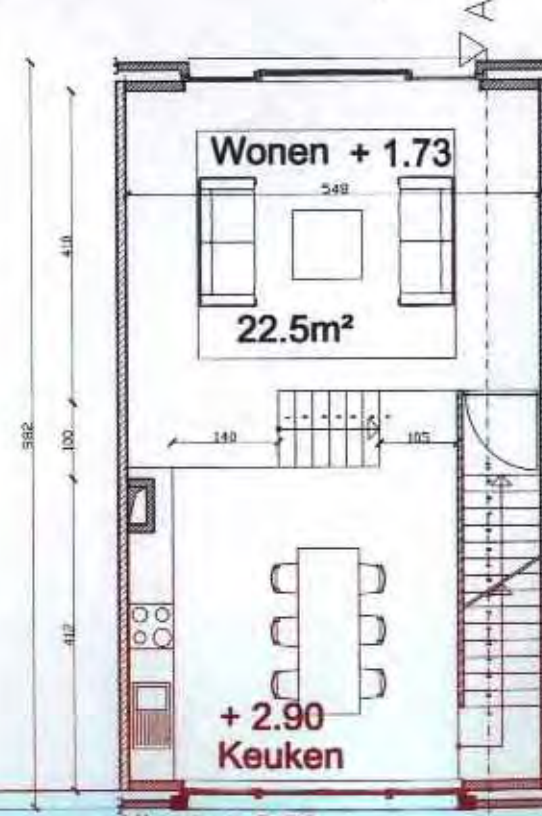
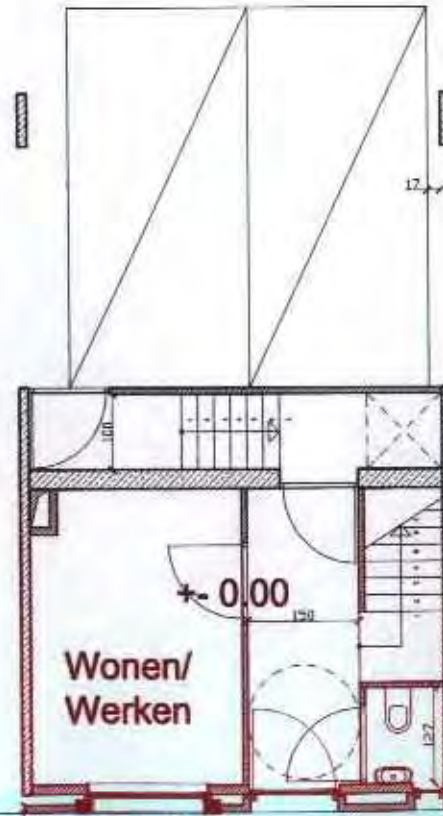
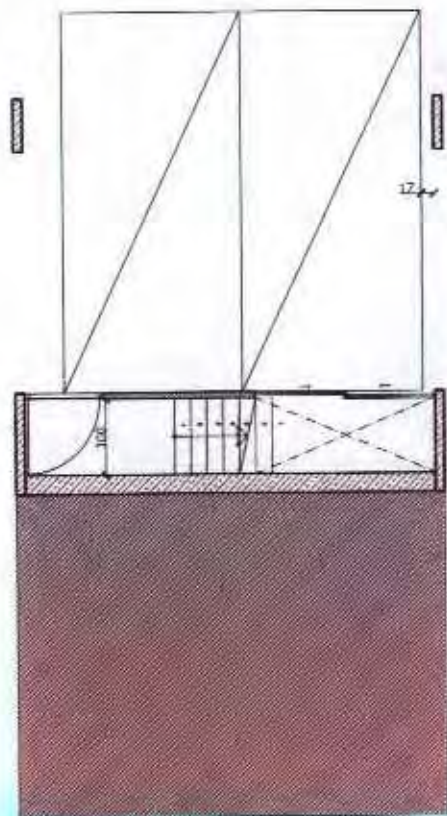
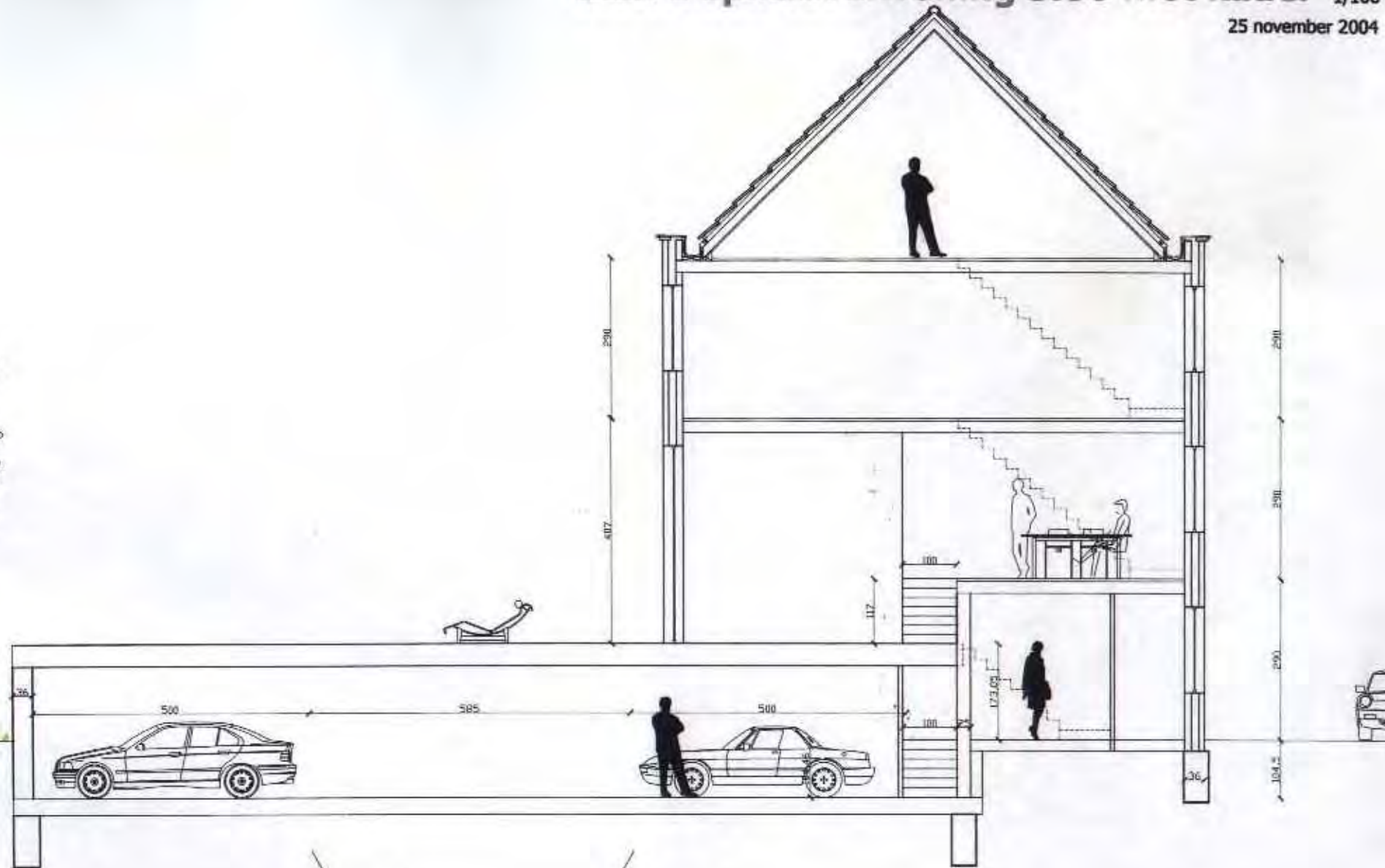


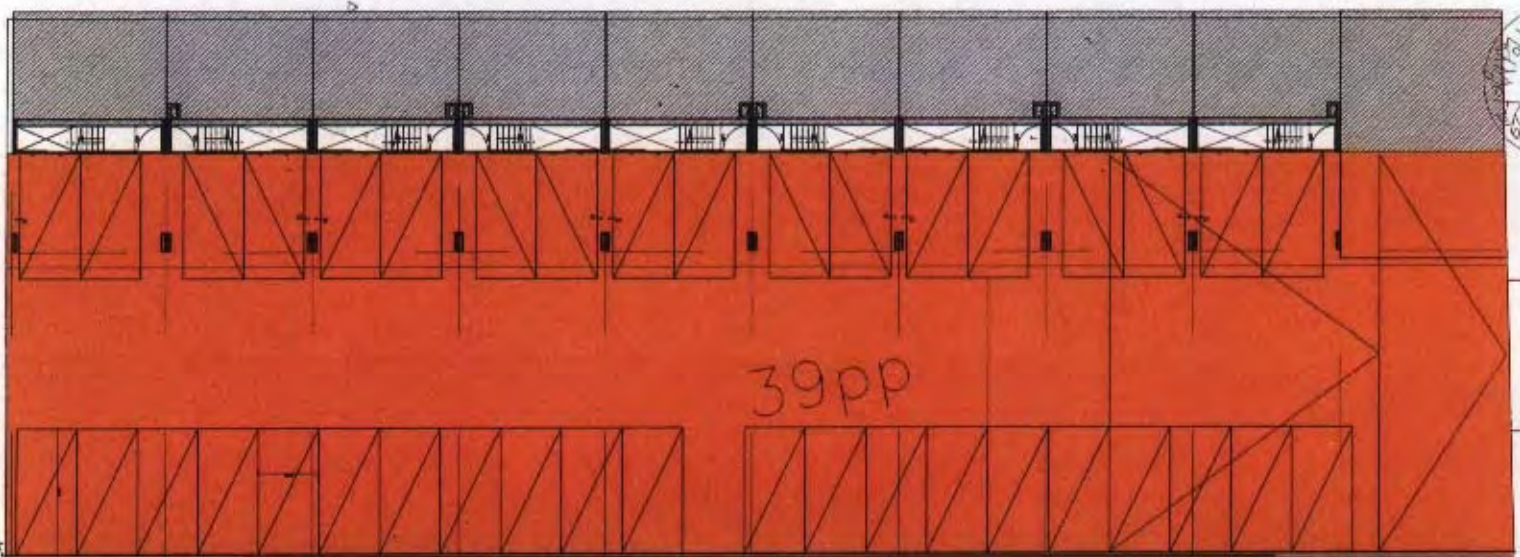
5.1.2.e

5.1.2.e

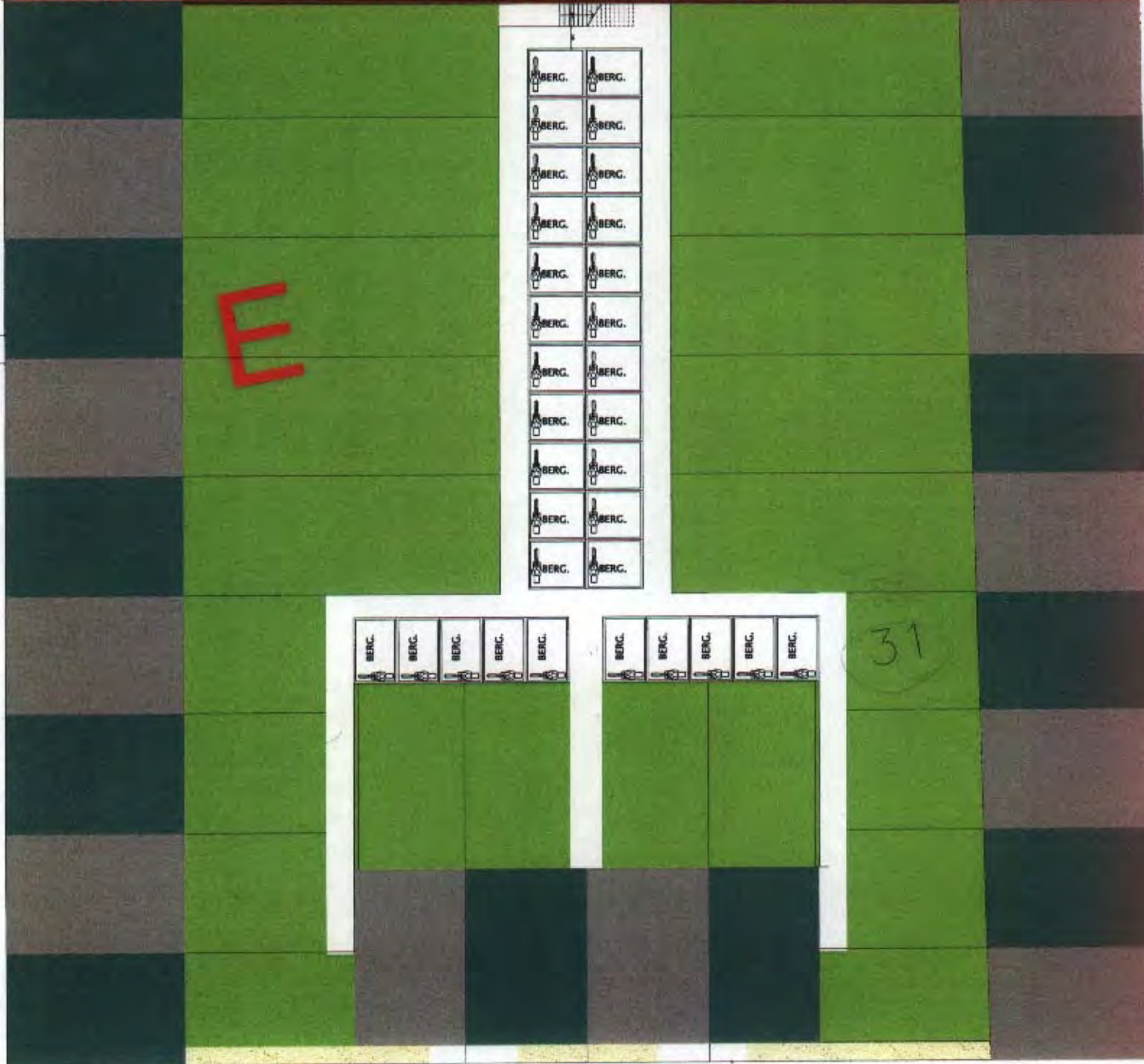


5.12.e





39pp



E

BERG.	BERG.
BERG.	BERG.
BERG.	BERG.
BERG.	BERG.
BERG.	BERG.
BERG.	BERG.
BERG.	BERG.
BERG.	BERG.
BERG.	BERG.
BERG.	BERG.
BERG.	BERG.

BERG.	BERG.	BERG.	BERG.	BERG.
-------	-------	-------	-------	-------

BERG.	BERG.	BERG.	BERG.	BERG.
-------	-------	-------	-------	-------

31











5.1.2.e







5.1.2.e













5.1.2.e







5.1.2.e















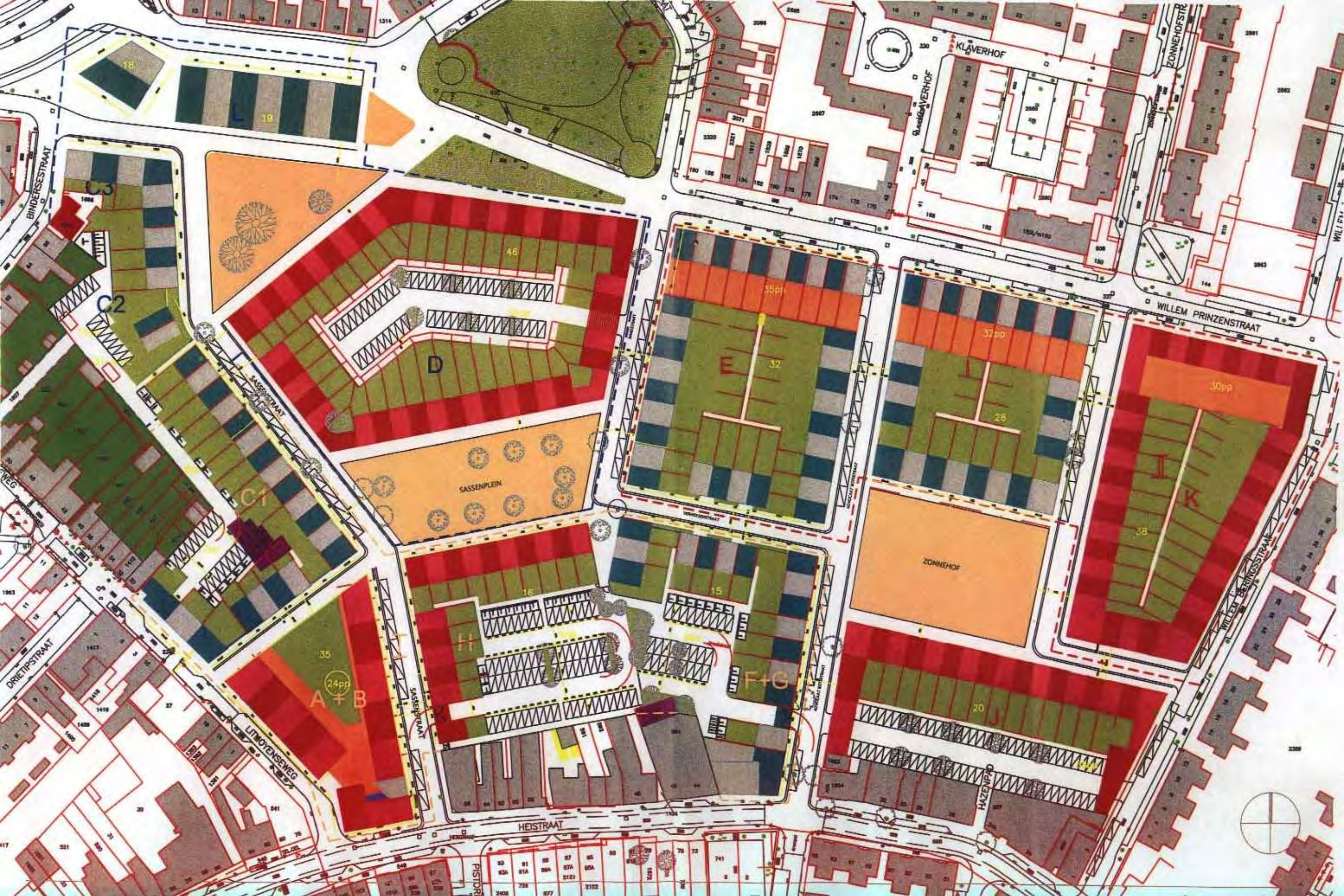












BINDERSESTRAAT

DRIETIPSTRAAT

LITMOYENSEWEG

HEISTRAAT

WILLEM PRINZENSTRAAT

KLAVERHOF

ZONNEHOFSTRAAT

ZONNEHOF

ZONNEHOF

HAZENPOND

D

E

K

F+G

SASSENPLEIN

A+B

20

32

37pp

30pp

38

16

15

35

33 31 30 37 35 33
33A 31A 30A 37A 35A 33A
3406 726 877 3123 3122





CPS 835









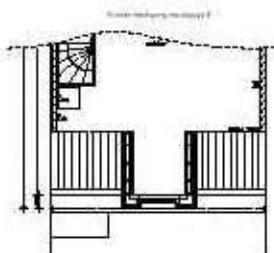
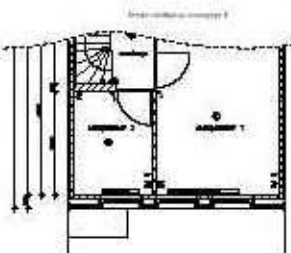
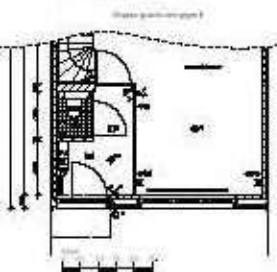
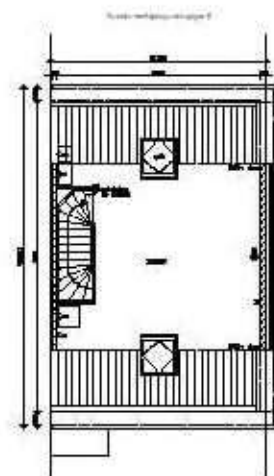
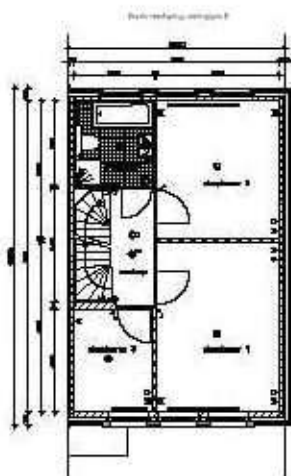
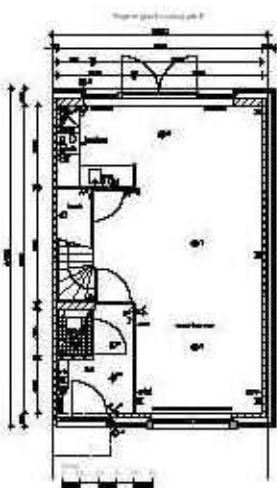
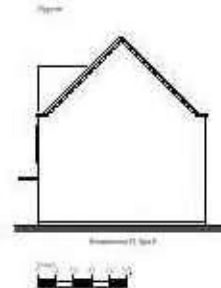
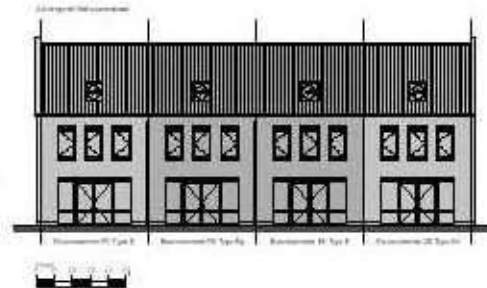
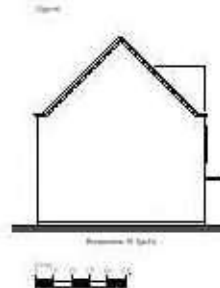
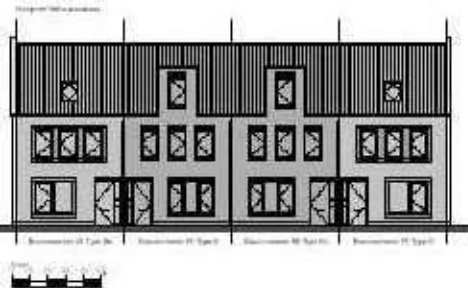




5.1.2.e







LEGENDA	
	Woningtype D
	Woningtype E
	Woningtype F
	Woningtype G
	Woningtype H
	Woningtype I
	Woningtype J
	Woningtype K
	Woningtype L
	Woningtype M
	Woningtype N
	Woningtype O
	Woningtype P
	Woningtype Q
	Woningtype R
	Woningtype S
	Woningtype T
	Woningtype U
	Woningtype V
	Woningtype W
	Woningtype X
	Woningtype Y
	Woningtype Z
	Woningtype AA
	Woningtype AB
	Woningtype AC
	Woningtype AD
	Woningtype AE
	Woningtype AF
	Woningtype AG
	Woningtype AH
	Woningtype AI
	Woningtype AJ
	Woningtype AK
	Woningtype AL
	Woningtype AM
	Woningtype AN
	Woningtype AO
	Woningtype AP
	Woningtype AQ
	Woningtype AR
	Woningtype AS
	Woningtype AT
	Woningtype AU
	Woningtype AV
	Woningtype AW
	Woningtype AX
	Woningtype AY
	Woningtype AZ
	Woningtype BA
	Woningtype BB
	Woningtype BC
	Woningtype BD
	Woningtype BE
	Woningtype BF
	Woningtype BG
	Woningtype BH
	Woningtype BI
	Woningtype BJ
	Woningtype BK
	Woningtype BL
	Woningtype BM
	Woningtype BN
	Woningtype BO
	Woningtype BP
	Woningtype BQ
	Woningtype BR
	Woningtype BS
	Woningtype BT
	Woningtype BU
	Woningtype BV
	Woningtype BW
	Woningtype BX
	Woningtype BY
	Woningtype BZ
	Woningtype CA
	Woningtype CB
	Woningtype CC
	Woningtype CD
	Woningtype CE
	Woningtype CF
	Woningtype CG
	Woningtype CH
	Woningtype CI
	Woningtype CJ
	Woningtype CK
	Woningtype CL
	Woningtype CM
	Woningtype CN
	Woningtype CO
	Woningtype CP
	Woningtype CQ
	Woningtype CR
	Woningtype CS
	Woningtype CT
	Woningtype CU
	Woningtype CV
	Woningtype CW
	Woningtype CX
	Woningtype CY
	Woningtype CZ
	Woningtype DA
	Woningtype DB
	Woningtype DC
	Woningtype DD
	Woningtype DE
	Woningtype DF
	Woningtype DG
	Woningtype DH
	Woningtype DI
	Woningtype DJ
	Woningtype DK
	Woningtype DL
	Woningtype DM
	Woningtype DN
	Woningtype DO
	Woningtype DP
	Woningtype DQ
	Woningtype DR
	Woningtype DS
	Woningtype DT
	Woningtype DU
	Woningtype DV
	Woningtype DW
	Woningtype DX
	Woningtype DY
	Woningtype DZ
	Woningtype EA
	Woningtype EB
	Woningtype EC
	Woningtype ED
	Woningtype EE
	Woningtype EF
	Woningtype EG
	Woningtype EH
	Woningtype EI
	Woningtype EJ
	Woningtype EK
	Woningtype EL
	Woningtype EM
	Woningtype EN
	Woningtype EO
	Woningtype EP
	Woningtype EQ
	Woningtype ER
	Woningtype ES
	Woningtype ET
	Woningtype EU
	Woningtype EV
	Woningtype EW
	Woningtype EX
	Woningtype EY
	Woningtype EZ
	Woningtype FA
	Woningtype FB
	Woningtype FC
	Woningtype FD
	Woningtype FE
	Woningtype FF
	Woningtype FG
	Woningtype FH
	Woningtype FI
	Woningtype FJ
	Woningtype FK
	Woningtype FL
	Woningtype FM
	Woningtype FN
	Woningtype FO
	Woningtype FP
	Woningtype FQ
	Woningtype FR
	Woningtype FS
	Woningtype FT
	Woningtype FU
	Woningtype FV
	Woningtype FW
	Woningtype FX
	Woningtype FY
	Woningtype FZ
	Woningtype GA
	Woningtype GB
	Woningtype GC
	Woningtype GD
	Woningtype GE
	Woningtype GF
	Woningtype GG
	Woningtype GH
	Woningtype GI
	Woningtype GJ
	Woningtype GK
	Woningtype GL
	Woningtype GM
	Woningtype GN
	Woningtype GO
	Woningtype GP
	Woningtype GQ
	Woningtype GR
	Woningtype GS
	Woningtype GT
	Woningtype GU
	Woningtype GV
	Woningtype GW
	Woningtype GX
	Woningtype GY
	Woningtype GZ
	Woningtype HA
	Woningtype HB
	Woningtype HC
	Woningtype HD
	Woningtype HE
	Woningtype HF
	Woningtype HG
	Woningtype HH
	Woningtype HI
	Woningtype HJ
	Woningtype HK
	Woningtype HL
	Woningtype HM
	Woningtype HN
	Woningtype HO
	Woningtype HP
	Woningtype HQ
	Woningtype HR
	Woningtype HS
	Woningtype HT
	Woningtype HU
	Woningtype HV
	Woningtype HW
	Woningtype HX
	Woningtype HY
	Woningtype HZ
	Woningtype IA
	Woningtype IB
	Woningtype IC
	Woningtype ID
	Woningtype IE
	Woningtype IF
	Woningtype IG
	Woningtype IH
	Woningtype II
	Woningtype IJ
	Woningtype IK
	Woningtype IL
	Woningtype IM
	Woningtype IN
	Woningtype IO
	Woningtype IP
	Woningtype IQ
	Woningtype IR
	Woningtype IS
	Woningtype IT
	Woningtype IU
	Woningtype IV
	Woningtype IW
	Woningtype IX
	Woningtype IY
	Woningtype IZ
	Woningtype JA
	Woningtype JB
	Woningtype JC
	Woningtype JD
	Woningtype JE
	Woningtype JF
	Woningtype JG
	Woningtype JH
	Woningtype JI
	Woningtype JJ
	Woningtype JK
	Woningtype JL











SAMENWERKINGSOVEREENKOMST WEVERSPOORT
(Dorpsfase Herstructurering Binnenstad)

ONDERGETEKENDEN

1. De besloten vennootschap **Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.**, statutair gevestigd te Helmond, kantoorhoudend te 5701 HK Helmond, Herstraat 125, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17215922, te dezen, rechtens vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directeur ^{5.1.2.e} 

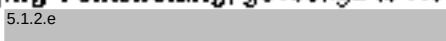
^{5.1.2.e} 

^{5.1.2.e} 

hierna verder te noemen **'De Wijkontwikkelingsmaatschappij'**

2. **Stichting Woonpartners**, gevestigd te Helmond, te dezen rechtens vertegenwoordigd door ^{5.1.2.e}  in zijn hoedanigheid van directeur-bestuurder,

hierna verder te noemen **'Woonpartners'**

3. **Woningbouwvereniging Volksbelang**, gevestigd te Helmond, te dezen rechtens vertegenwoordigd door ^{5.1.2.e}  in zijn hoedanigheid van directeur.

hierna verder te noemen **'Volksbelang'**

4. De **Gemeente Helmond**, te dezen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder Stedelijke Ontwikkeling Volkshuisvesting en Grondzaker, ^{5.1.2.e} 

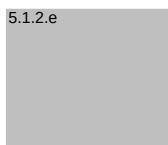
hierna te noemen **'de Gemeente'**

partijen genoemd onder 1 tot en met 4, hierna verder gezamenlijk te noemen **'Partijen'**,

IN AANMERKING NEMENDE

dat de Gemeente, Woningbouwvereniging Volksbelang en Woningbouwvereniging De Hoop in 1999 prestatieafspraken zijn overeengekomen, ten einde in gezamenlijk overleg te komen tot de aanpak van de wijkverbetering van de wijk Binnenstad in Helmond;

dat Stichting Woonpartners de rechtsopvolger is van Woningbouwvereniging De Hoop,

^{5.1.2.e} 

^{5.1.2.e} 

- dat de Gemeente in haar Stadsvisie en Meerjarenontwikkelingsprogramma, vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 oktober 1999, als doelstelling voor de wijk Binnenstad heeft geformuleerd dat deze wijk in 2010 een evenwichtige sociale structuur zal kennen die meer overeenkomt met de structuur in Helmond als geheel;
- dat genoemde doelstelling noodzaakt tot een herstructureringsoperatie van de woningvoorraad in de Binnenstad;
- dat de raad van de gemeente Helmond in april 2002 het Wijkontwikkelingsprogramma (WOP) voor de binnenstad heeft vastgesteld;
- dat in het kader van genoemde besluiten intensief overleg heeft plaatsgevonden tussen de Gemeente, Woningbouwvereniging Volksbelang en Stichting Woonpartners;
- dat de Gemeente en Woningbouwvereniging Volksbelang met betrekking tot de samenwerking inzake de wijkverbetering Binnenstad op 14 februari 2000 nadere afspraken hebben gemaakt, welke zijn vastgelegd in de "Samenwerkingsovereenkomst Wijkverbetering Binnenstad met Woningbouwvereniging Volksbelang";
- dat tussen de Gemeente en Stichting Woonpartners met betrekking tot de samenwerking inzake de herstructurering van het gebied binnenstad de afspraken gelden welke zijn vastgelegd in de "Samenwerkingsovereenkomst Herstructurering Binnenstad Oost met Woningbouwvereniging De Hoop" de dato 3 juni 1999;
- dat De Gemeente, Woonpartners en Volksbelang op 9 oktober 2006 een bestuurlijk akkoord op hoofdlijnen hebben bereikt;
- dat de herstructurering van het gebied binnenstad in drie fasen is verdeeld, te weten de herstructurering van de Vosseenberg (eerste fase), de herstructurering van het Zonnekwartier (tweede fase) en de herstructurering van de derde fase. Partijen wensen het Plangebied dat betrokken is bij de herstructurering van de derde fase van de binnenstad aan te duiden als "Weverspoort";
- dat Woningbouwvereniging Volksbelang en Stichting Woonpartners op 20 december 2007 de Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V. hebben opgericht van welke vennootschap Woningbouwvereniging Volksbelang en Stichting Woonpartners de twee aandeelhouders zijn;

- dat de herstructurering van de Weverspoort betrekking heeft op de Willem Beringsstraat (ged.), Jan Slovensstraat (ged.),^{BR}

BR

BR

BR

BR

- dat

BR

BR

BR

BR

BR

5.1.2.e

5.1.2.e

- dat** bij de herstructurering van de binnenstad als uitgangspunten gelden dat segregatie zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat een optimale mix van woningtypes wordt gecreëerd alsmede dat een verdeling wordt verkregen van circa 50 % koopwoningen en circa 50 % huurwoningen na het gereedkomen van de herstructurering van het gehele binnenstadgebied;
- dat** Partijen ten aanzien van de (her)huisvesting uitgaan van het huisvestingsbeleid van de Gemeente Helmond en het Sociaal Plan dat is vastgesteld door het Platform Helmondse Bewonersorganisaties en de corporaties Compas, WeCom, Stichting Woonpartners en Woningbouwvereniging Volksbelang;
- dat** Partijen zijn overeengekomen dat de overdracht van gronden die in het kader van de herstructurering in het Plangebied tussen Partijen benodigd is, voor 1 euro zal geschieden;
- dat** Partijen in onderhavige overeenkomst wensen over te gaan tot het vastleggen van afspraken en uitgangspunten voor de planontwikkeling en realisatie alsmede de wijze van samenwerking bij de herstructurering van de Weverspoort;
- dat** Partijen in onderhavige overeenkomst proces-afspraken wensen vast te leggen ten aanzien van aspecten van de herstructurering van de Weverspoort die nog nader uitgewerkt dienen te worden of nader onderzocht dienen te worden;

Verklaren, onder voorbehoud van goedkeuring door de toezichthoudende raden van Woonpartners en Volksbelang, het volgende te zijn overeengekomen:

1 ALGEMEEN.

Artikel 1: Definities en doel van de overeenkomst

1.1. in deze overeenkomst wordt verstaan onder

Bouwrijp maken: het geschikt maken (van gronden) voor verdere inrichting en bebouwing

Plangebied: het te herstructureren gebied "Weverspoort" waarop deze overeenkomst is gericht, welk gebied nader is aangegeven op tekening nummer 08.0014, die daterend van 16 januari 2008 van het team Geo-Informatie van de Afdeling Grondzaken van de Gemeente Helmond, welke tekening is opgenomen als bijlage 1 bij deze overeenkomst.

Herstructurering: de sloop van bestaande (huur)woningen, de nieuwbouw van woningen, de renovatie van bestaande (huur)woningen alsmede de aanpassing van de hierbij behorende infrastructuur alsmede de inrichting van de Openbare ruimte.

Openbare ruimte: het gedeelte van de binnen het Plangebied gelegen gronden, dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de Wegenwet en de Algemene plaatselijke verordening (Apv), met inbegrip van alle voorzieningen van openbaar nut.

Ruimtelijk ontwikkelingsplan: het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Weverspoort, dat als bijlage 2 bij deze overeenkomst is gevoegd en dat deel uitmaakt van deze overeenkomst.

Stedenbouwkundig plan: een door de raad van de gemeente en de Wijkontwikkelingsmaatschappij in 2006 geaccordeerd plan, inhoudende de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Plangebied.

Sociale Huursector: woningen in de huursector met een huurprijs beneden de wettelijke huurofslaggrens (€ 631,73 voor 2008/2009).

Sociale koopsector: koopwoningen met een jaarlijks vast te stellen maximaal stichtingskostenniveau met inachtneming van de norm van het S.R.E.. Aan sociale koopwoningen worden gelijk gesteld woningen met een mengvorm tussen huren en koop (zoals b.v. maatschappelijk gebonden eigendom, Koopgarant en Stimmer Kopen), waarvan de koopprijs bij aanvang van bewoning gelijk te stellen is aan de koopprijs van een sociale koopwoning en die voldoen aan de voorwaarden die in het kader van het verkrijgen van koopsubsidie op grond van de Wet bevordering eigenwoningbezit voor woningen gelden.

Woonruimte maken: het inrichten van de Openbare ruimte.

- 1.2. het doel van deze samenwerkingsovereenkomst is:
 - het vastleggen van grondslagen en uitgangspunten voor de Herstructurering van het Plangebied;
 - vastleggen van de taakverdeling tussen Partijen;
 - vastleggen van afspraken en verantwoordelijkheden tussen Partijen in verband met de herstructurering van het Plangebied.
- 1.3. Indien bepalingen uit deze overeenkomst strijdig blijken te zijn met eerder gemaakte afspraken, prevaleert de inhoud van deze overeenkomst.

Artikel 2 Samenwerking bij herstructurering

Partijen werken gezamenlijk aan de Herstructurering van het Plangebied en het in bouwexploitatie brengen van de gronden in het Plangebied, welk gebied met gestippelde omtrekking is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende lekening met nummer 08-0014 d.d. 16 januari 2008 van het Team Geo-Informatie van de Afdeling Grondzaken van de gemeente Helmond.

Artikel 3: Uitgangspunten

- 3.1. Zoals overeengekomen in de "Samenwerkingsovereenkomst Herstructurering Binnenstad Oost" d.d. juni 1989 onderkennen Partijen de noodzaak om te komen tot integrale verbetering van de wijk Binnenstad-Oost, d.w.z. het gebied begrensd door Ooelende, Uiverlaan, Wathoudor Ebbenlaan, Burgemeester van Houtlaan, Kasteeltraverse, Zuidende en Noordende. De herstructurering van de woningvoorraad in Binnenstad-Oost wordt door Partijen gezien als een onderdeel van de integrale aanpak van dit prioriteitsgebied in het kader van het Grote Stedenbeleid.

5.1.2.e

5.1.2.e

3.2 De navolgende stukken zijn vervaardigd ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied Weverspoort en zullen als uitgangspunt dienen voor de onderhavige overeenkomst:

- Het op 4 december 2006 door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig plan;
- Het in januari 2003 vastgestelde Wijkontwikkelingsprogramma Binnenstad Oost;
- Het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Weverspoort;
- Het Beheerplan derde fase Binnenstad (in sept. 2007 vastgesteld) (Bijlage 4);
- De resultaten van het uit te voeren bodemonderzoek;
- Het Communicatieplan 2007-2011.

De bovengenoemde stukken zijn als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegd of maken onderdeel uit van één van de bijgevoegde bijlagen.

3.3. Binnen de gezamenlijke ontwikkeling zal de Gemeente in onderling overleg en in afstemming met de Wijkontwikkelingsmaatschappij zorg dragen voor het Bouwrijpmaken van het gehele Plangebied alsmede voor het Woonrijpmaken van de in het Plangebied geprojecteerde Openbare ruimte. De Wijkontwikkelingsmaatschappij draagt in onderling overleg en in afstemming met de Gemeente zorg voor de bebouwing van het Plangebied

Artikel 4: Projectbeschrijving

De Herstructurering van het Plangebied Weverspoort bestaat globaal uit de volgende onderdelen:

- a. De verwerving van particuliere eigendommen in het Plangebied door de Gemeente;
- b. De herhuisvesting van bewoners van het Plangebied;
- c. De ontruiming, amovering en sanering van eigendommen van Partijen in het Plangebied;
- d. Het door de Wijkontwikkelingsmaatschappij (doen) verwijderen van sloop- en puinresten in de bij de Wijkontwikkelingsmaatschappij in eigendom zijnde gronden in het Plangebied;
- e. De overdracht van de in het Plangebied gelegen eigendommen van de Wijkontwikkelingsmaatschappij aan de Gemeente o.q. de ontbinding (beëindiging) van het erfpachtrecht van de Wijkontwikkelingsmaatschappij, voor zover het gronden betreft die als Openbare ruimte worden bestemd;
- f. Het door de Gemeente voorafgaand aan het Bouwrijp maken overdragen aan de Wijkontwikkelingsmaatschappij van gronden in het Plangebied waarvan de Gemeente eigenaar is en die zijn bestemd voor woningbouw;
- g. Het door de Wijkontwikkelingsmaatschappij (doen) bouwen van woningen in de Sociale Huursector en woningen volgens het Woningbouwprogramma koopwoningen e.e.a. zoals opgenomen in Het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Weverspoort;
- h. Het door de Wijkontwikkelingsmaatschappij (doen) realiseren van bij de te bouwen woningen behorende voorzieningen;
- i. Het door de Wijkontwikkelingsmaatschappij (doen) verbeteren van bestaande bij de Wijkontwikkelingsmaatschappij in eigendom zijnde woningen;
- j. Het door de Gemeente (doen) aanleggen van een buurtpark;
- k. Het, indien een daartoe uitgevoerd bodemonderzoek hiertoe aanleiding geeft, saneren van de bodem van het plangebied door de Gemeente op basis van de resultaten van genoemd bodemonderzoek en een daaraan opgesteld saneringsplan;
- l. Het door Partijen beheren van het Plangebied gedurende de periode dat de Herstructurering plaatsvindt

5.1.2.e

5.1.2.e

II OVERDRACHT GRONDEN

Artikel 5: Overdracht gronden aan de Gemeente

- 5.1. De Wijkontwikkelingsmaatschappij zal de gronden in het Plangebied waarvan zij eigenaar is en welke gronden bestemd worden voor Openbare ruimte voor 1 euro overdragen aan de Gemeente.
De Wijkontwikkelingsmaatschappij zal verder in het kader van de overdracht van de voornoemde gronden uitvoeren en is verantwoordelijk voor:
- a. Het, conform de aan Partijen genoegzaam bekende volgordekaart voor de sloop van woningen in het Plangebied, herhuisvesten van de betrokken bewoners, ontruimen van de te slopen woningen en de betaling van de hiermee gepaard gaande vergoedingen aan betrokken bewoners.
 - b. Het (laten) slopen van de woningen die zich bevinden op de betreffende gronden die aan de Gemeente overgedragen dienen te worden en het na afloop van de sloopwerkzaamheden ontdoen van de betreffende gronden van alle puin en sloopafval.
 - c. Het ten aanzien van de betreffende gronden laten uitvoeren van een bodemonderzoek na sloop (op basis van NEN 5740) en het aan de gemeente overleggen van een bodemkwaliteitsverklaring waaruit onder andere blijkt dat in de betreffende gronden geen puin en sloopafval meer aanwezig is.
 - d. Het beheer van de betreffende gronden tot het moment van feitelijke overdracht.
- 5.2. De Gemeente zal de gronden in het Plangebied waarvan zij eigenaar is en welke gronden bestemd worden voor woningbouw voor 1 euro overdragen aan de Wijkontwikkelingsmaatschappij.
De gemeente zal in het kader van de overdracht van de voornoemde gronden tevens uitvoeren en is verantwoordelijk voor:
- a. Het (laten) slopen van de woningen die zich bevinden op de gronden die aan de Wijkontwikkelingsmaatschappij overgedragen worden en het na afloop van de sloopwerkzaamheden ontdoen van de betreffende gronden van alle puin en sloopafval.
 - b. De Gemeente zal ten aanzien van de betreffende gronden een bodemonderzoek na sloop (op basis van NEN 5740) laten uitvoeren en aan de Wijkontwikkelingsmaatschappij een bodemkwaliteitsverklaring overleggen waaruit onder andere blijkt dat in de betreffende gronden geen puin en sloopafval meer aanwezig is.
 - c. Het beheer van de door de Gemeente over te dragen gronden tot het moment van feitelijke overdracht.
- 5.3. Het moment van feitelijke overdracht en de definitieve staat van levering van de gronden is afhankelijk van:
- a. De feitelijke ontruiming zoals genoemd in artikel 5.1. De overdracht kan eventueel in gedeeltes plaatsvinden.
 - b. Eventueel definitieve verkaveling van de toekomstige nieuwe woningbouw in het Plangebied.
 - c. De fiscale consequenties van de overdracht.
- 5.4. Middels één of meerdere separate grondtransactiesovereenkomsten zullen de grondtransacties die in het kader van de Herstructurering van het Plangebied plaats dienen te vinden nader worden uitgewerkt.

5.1.2.e

5.1.2.e

III ONTWIKKELINGSAFSPRAKEN

Artikel 6: Nadere Uitwerking Stedenbouwkundig Plan en Ruimtelijk Ontwikkelingsplan

- 6.1. Van het woningbezit van de Wijkontwikkelingsmaatschappij in het Plangebied wordt een beperkt aantal woningen gehandhaafd. De overige woningen zullen worden gesloopt. De door sloop vrijkomende ruimte wordt bestemd voor vervangende nieuwbouw en herinrichting van de Openbare ruimte.
- 6.2. Als belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten voor het Plangebied gelden de uitgangspunten zoals vastgelegd in het door de raad van de gemeente Helmond op 4 december 2006 vastgestelde Stedenbouwkundig Plan (de bij Partijen geroegzaam bekende kaart uit december 2006) en het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Weverspoort (beide zoals bedoeld in artikel 3.2).
- 6.3. Het Stedenbouwkundig Plan zal samen met het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan als basis dienen voor de ontwikkeling van plannen voor nieuwbouw en inrichting van de woonomgeving alsmede voor de inrichting van de Openbare ruimte.

Artikel 7: Programma

- 7.1. In het kader van de herstructurering worden circa 430 woningen in het Plangebied gesloopt. Het betreft circa 420 woningen waarvan de Wijkontwikkelingsmaatschappij thans eigenaar is en circa 10 woningen waarvan de Gemeente thans eigenaar is. Op de als bijlage 5 aan deze overeenkomst gehechte tekening "Fasering uitverhuizing" uit februari 2007 is op adresniveau aangegeven welke woningen gesloopt worden.
- 7.2. In het kader van de herstructurering worden door de Wijkontwikkelingsmaatschappij circa 403 nieuwe woningen in het plangebied gerealiseerd. Bij deze nieuw te bouwen woningen is de differentiatie als volgt:

Huurwoningen (ca. 213 / 53%)

circa 213 woningen in de huursector waarvan circa 146 woningen grondgebonden zullen zijn en waarvan er circa 67 als appartement zullen worden uitgevoerd

Woningen in de Koopsector (ca. 190 / 47%)

- circa 190 koopwoningen, te weten circa 143 grondgebonden woningen (waarvan 33 patio-woningen) en circa 47 appartementen.
- Partijen hebben een inspanningsverplichting om 40 koopwoningen te realiseren voor de doelgroep starters, waarbij eventueel gebruik kan worden gemaakt van een zogenaamde startersrenteregeling zoals bedoeld in artikel 6Aa van de prestatieafspraken tussen de vier Helmondse woningcorporaties en de Gemeente voor de periode 2008 t/m 2010.

- 7.3. De Wijkontwikkelingsmaatschappij heeft een inspanningsverplichting om minimaal de voornoemde circa 190 woningen in de koopsector te realiseren met inachtneming van de condities zoals beschreven in het volkshuisvestingsprogramma dat onderdeel uitmaakt van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan. Indien woningen die ingevolge het tweede lid van dit artikel in de koopsector vallen, nadat is gebleken dat de Wijkontwikkelingsmaatschappij zich voldoende heeft ingespannen om de woningen te verkopen, niet verkocht blijken te kunnen worden, treden Partijen met elkaar in overleg over de ontstane situatie. Bij gebleken onverkoopbaarheid is het de Wijkontwikkelingsmaatschappij op grond van eerder tussen de Gemeente en de

Wijkontwikkelingsmaatschappij; gemaakte afspraken, toegestaan de woningen die ingevolge dit artikel in de koopsector vallen als huurwoningen te verhuren. Het streven blijft evenwel om deze woningen na een periode waarin deze verhuurd worden, alsnog te verkopen.

- 7.4. De specifieke eisen ten aanzien van het volkshuisvestingsprogramma zijn opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan. Ook zijn in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan eisen opgenomen ten aanzien van het percentage woningen dat moet voldoen aan de vereisten voor huisvesting voor senioren. Deze eisen zijn richtinggevend, waarbij rekening wordt gehouden met de eisen van zittende huurders in het Plangebied, en kunnen in overleg met en met instemming van de Gemeente eventueel aangepast worden, indien omstandigheden hiertoe aantoonbaar aanleiding geven.
- 7.5. Indien als gevolg van de verkaveling of verwerving van eigendommen meer of minder woningen gebouwd kunnen worden, zal het in artikel 7.2. gewenste aantal woningen in verhouding worden aangepast.

Artikel 8: Start bouw en Fasering

- 8.1. Met de bouw van de in het Plangebied te realiseren woningen zal worden gestart uiterlijk één maand na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dat (mede) voor het Plangebied wordt vastgesteld, met dien verstande dat niet eerder met de bouw mag worden gestart dan nadat een bruikbare bouwvergunning is verleend.
- 8.2. De werkzaamheden in verband met de herstructurering van het Plangebied worden zoveel als mogelijk in oen, na onderling overleg door Partijen vast te stellen, volgorde uitgevoerd.

Artikel 9: Sociale Aspecten/Herhuisvesting

Het voor het Plangebied van toepassing zijnde sociaal plan dat is vastgesteld door het Platform Helmondse Bewonersorganisaties en de corporaties Compas, WoCom, Woonpartners en Volksbelang, is van toepassing op de huurders, die een woning huren van Volksbelang of Woonpartners dan wel de Wijkontwikkelingsmaatschappij die wordt verbeterd of gesloopt.

Artikel 10: Bewonersparticipatie

- 10.1 Partijen onderschrijven de noodzaak en de wenselijkheid van het bevorderen van participatie en inspraak van bewoners en bewonersorganisaties en van een open en adequate communicatie over alle belangrijke ontwikkelingen ten aanzien van de herstructurering van het Plangebied.
- 10.2 De betrokken (nieuwe) bewoners van het plangebied krijgen een volwaardige rol in het herstructureringsproces. Partijen zullen de oprichting van een Bewonersbegeleidingsgroep faciliteren, die onder andere intensief betrokken zal worden bij het leefbaar houden van het Plangebied tijdens de herstructurering.

5.1.2.e

5.1.2.e

IV OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 11 : Planontwikkeling / taken en verantwoordelijkheden

- 11.1. Ten behoeve van een gestructureerd planvormingsproces en de nadere uitwerking van de reeds vervaardigde stukken, zullen de Gemeente en de Wijkontwikkelingsmaatschappij, met inachtneming van de door Partijen ingevolge artikel 8 vast te stellen volgorde, in nauw overleg met elkaar de hierna in dit artikel genoemde stukken dienen te vervaardigen dan wel de genoemde activiteiten dienen uit te voeren.
- 11.2. De Gemeente zal in onderling overleg en in afstemming met de Wijkontwikkelingsmaatschappij vervaardigen o.q. uitvoeren en is verantwoordelijk voor:
- a. het opstellen en het in procedure brengen van het voor het Plangebied vast te stellen bestemmingsplan;
 - b. het bevoordelen van de vergunningaanvragen en waar mogelijk het verlenen van de benodigde (bouw)vergunningen;
 - c. de ontwerpen van de Openbare ruimte in het Plangebied;
 - d. het uitvoeren van de ten behoeve van het vast te stellen bestemmingsplan benodigde onderzoeken;
 - e. het indien dit noodzakelijk blijkt te zijn, saneren van de bodem van het Plangebied;
 - f. het Bouwrijpmaken en het Woonrijpmaken van de in het Plangebied geprojecteerde Openbare ruimte.
- 11.3. De Wijkontwikkelingsmaatschappij zal in onderling overleg en in afstemming met de gemeente vervaardigen o.q. uitvoeren en is verantwoordelijk voor:
- a. het herhuisvesten van betrokken bewoners, het (doen) slopen van de betreffende woningen en het (doen) verwijderen van sloop- en puinresten in de bij de Wijkontwikkelingsmaatschappij in eigendom zijnde gronden, het laten uitvoeren van een bodemonderzoek na sloop (op basis van NEN 5740) en het aan de Gemeente overleggen van een bodemkwaliteitsverklaring waarbij onder andere blijkt dat in de betreffende gronden geen puin en sloopafval meer aanwezig is;
 - b. het opstellen van de bouwplannen bestaande uit ontwerpen, bestekken en tekeningen van de binnen het Plangebied geprojecteerde bebouwing;
 - c. het bij de Gemeente indienen van aanvankelijke aanvragen voor de benodigde vergunningen indien van toepassing;
 - d. het realiseren en het verkopen van het overeengekomen bouwplan indien van toepassing;
 - e. het (doen) verbeteren van bestaande bij de Wijkontwikkelingsmaatschappij in eigendom zijnde woningen.
- 11.4. Alvorens tot feitelijke bouwplanplanontwikkeling over te gaan, zullen de Gemeente en de Wijkontwikkelingsmaatschappij overleg voeren over de in te schakelen architecten.

Artikel 12 : Organisatiestructuur

- 12.1. De Gemeente en de Wijkontwikkelingsmaatschappij zullen voor de Planstructurering van de Weverspoort een Bestuurlijk overleg en een Projectorganisatie instellen. Dit

5.1.2.e

5.1.2.e

Projectorganisatie zal regelmatig verslag doen van haar werkzaamheden o.q. zaken ter goedkeuring voorleggen aan Bestuurlijk overleg.

12.2. De Projectorganisatie heeft tot taak:

- het zodanig begeleiden van het planontwikkelingsproces dat de daarvoor noodzakelijke werkzaamheden goed op elkaar worden afgestemd;
- met elkaar te overleggen, elkaar te informeren en elkaar te adviseren over alle zaken die van belang zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst;
- het voorbereiden van de besluitvorming door het Bestuurlijk overleg.

12.3. Het Bestuurlijk overleg heeft tot taak de planontwikkeling op hoofdlijnen te sturen en daartoe benodigde besluiten te nemen.

12.4. De bemensing van het Bestuurlijk overleg en de Projectorganisatie zal door de Gemeente en de Wijkontwikkelingsmaatschappij in onderling overleg worden vastgesteld.

Artikel 13: Communicatieplan

13.1 De Gemeente en de Wijkontwikkelingsmaatschappij voeren overleg omtrent de communicatie met betrekking tot de Herstructurering van het Plangebied. Ten aanzien van de communicatie geldt het Communicatieplan 2007-2011 als uitgangspunt.

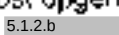
13.2. De Gemeente en de Wijkontwikkelingsmaatschappij conformeren zich bij ondertekening van deze overeenkomst zoveel als mogelijk aan het opgestelde communicatieplan, welk plan als bijlage 4 aan deze overeenkomst is gehecht.

13.3 De Wijkontwikkelingsmaatschappij voert regie ten aanzien van de communicatie met betrekking tot de bouwplannen zulks in overleg met de Gemeente.

13.4. De kosten van de communicatie zullen conform het communicatieplan door de Gemeente en de Wijkontwikkelingsmaatschappij gezamenlijk worden gedragen, uitgezonderd de kosten van het informatiecentrum waarover nog nadere afspraken gemaakt moeten worden.

Artikel 14: Financiële afspraken

14.1. Partijen komen ten aanzien van de financiële afspraken tot volgende overeen:

- a. 
- b. De Wijkontwikkelingsmaatschappij draagt € ^{5.1.2.b}  bij aan de kosten van de aanleg van infrastructuur. Op dit bedrag is de Gemeentelijke bijdrage voor het parkeren reeds in mindering gebracht.
- c. In het onder letter b van dit artikel genoemde bedrag is een stelpost opgenomen in verband met de kosten van bodemsanering ten bedrage van € ^{5.1.2.b}  exclusief BTW, alsmede een stelpost in verband met de kosten van planschadevergoedingen ten bedrage van € ^{5.1.2.b} . Op deze stelposten is ^{5.1.2.e}  60% - 40% verdeelingsformule in de berekening voor de grondexploitatie van toepassing. Wanneer de kosten van bodemsanering en/of de kosten van planschadevergoedingen uitstijgen boven de voor deze kosten opgenomen

^{5.1.2.e} 

stelkosten, voeren Partijen onderling overleg over de verdeling van de extra kosten.

- d. De betaling van de onder letter a en b van dit artikellid genoemde bedragen aan de Gemeente heeft op 7 februari 2008 plaatsgevonden.

Artikel 15: Publiekrechtelijk instrumentarium

- 15.1. Partijen stellen vast, dat de Gemeente inhoudelijk verantwoordelijk is voor het nemen van de benodigde planologische maatregelen, zoals bijvoorbeeld het opstellen en in procedure brengen van een bestemmingsplan voor het Plangebied c.q. de wijziging van het geldende bestemmingsplan.
- 15.2. Indien het bestemmingsplan niet de vereiste goedkeuring verkrijgt en daardoor de uitvoering van deze overeenkomst in gevaar komt, dan wel indien dat bestemmingsplan op enig moment geheel of gedeeltelijk mocht worden vernietigd, zullen Partijen in overleg treden over de gevolgen daarvan voor de verdere uitvoering van deze overeenkomst.
- 15.3. De Wijkontwikkelingsmaatschappij zal de vergunningen zoals genoemd in artikel 11.3., die nodig zijn voor de verwezenlijking van het plan, tijdig bij de Gemeente aanvragen. Onder tijdig wordt verstaan 'op een zodanig tijdstip dat de Gemeente in staat wordt gesteld om met inachtneming van de wettelijke voorschriften en termijn de aanvragen te behandelen'.
- 15.4. De Gemeente zal – onverminderd haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden – zoveel mogelijk bevorderen dat de door de Wijkontwikkelingsmaatschappij aangevraagde vergunningen zo spoedig mogelijk worden verleend.
- 15.5. De Wijkontwikkelingsmaatschappij is verplicht de voor de realisatie van het plan benodigde sloop- en kapvergunning tijdig bij de Gemeente aan te vragen. De Wijkontwikkelingsmaatschappij is verplicht de overige voor de realisatie van het plan benodigde vergunningen tijdig bij de Gemeente aan te vragen. Voor de omschrijving van "tijdig" wordt verwezen naar lid 3 van dit artikel.
- 15.6. De Gemeente is geen schadevergoeding verschuldigd, hoe ook genaamd, indien vereiste vergunningen niet verleend of niet onherroepelijk worden, dan wel wanneer van deze vergunningen tijdelijk of definitief geen gebruik kan worden gemaakt, indien de oorzaak daarvan is gelegen buiten de invloedssfeer van de Gemeente. De Gemeente zal zich op grond van deze overeenkomst, zoveel als redelijkerwijs van haar mag worden verlangd, ervoor inspannen dat alle voor het project vereiste vergunningen conform de in de realisatieovereenkomst op te nemen planning zullen (kunnen) worden verleend.

Artikel 16 : Vervolg contractering

- 16.1 In elk geval de volgende overeenkomsten, zoals genoemd in artikel 5 lid 4, zullen nog tussen de Gemeente en de Wijkontwikkelingsmaatschappij worden gesloten.
- Een grondtransactieovereenkomst, waarin de verkoop en overdracht van gronden door de Gemeente aan de Wijkontwikkelingsmaatschappij voor een koopsom van 1

5.1.2.e

5.1.2.e

- Een grondtransactieovereenkomst, waarin de aankoop en overdracht van de voor Openbare ruimte bestemde gronden van de Wijkontwikkelingsmaatschappij door de Gemeente voor 1 euro worden vastgelegd.

16.2. In de overeenkomst als bedoeld in artikel 16.1., zal in elk geval de exacte oppervlakte en ligging van de tussen Partijen over en weer over te dragen gronden worden vastgelegd.

Artikel 17 : Overdracht contractspositie

Het is de Gemeente en de Wijkontwikkelingsmaatschappij, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij, niet toegestaan de rechtsvermouding uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen de Gemeente en de Wijkontwikkelingsmaatschappij, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Zowel de Gemeente als de Wijkontwikkelingsmaatschappij is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen. Zowel de Gemeente als de Wijkontwikkelingsmaatschappij zijn gerechtigd toestemming te weigeren indien er naar hun oordeel grond is om aan te nemen dat de overeenkomst voor aspirant-opvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kunnen een eis tot borgstelling bevatten.

Artikel 18 : Aanpassing en ontbinding

- 8 - Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst mogelijk is doch slechts in onderling overleg.
- 18.2 De onderhavige overeenkomst kan tussentijds worden beëindigd in geval de Wijkontwikkelingsmaatschappij en/of de Gemeente na ingebrekestelling in verzuim blijft met de nakoming van haar verplichtingen voortvloeiend uit de onderhavige overeenkomst.
- 18.3 Deze overeenkomst eindigt van rechtswege voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige overeenkomst, door het enkele feit dat de Wijkontwikkelingsmaatschappij haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt gesteld, surséance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop zij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt gesteld respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surséance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk de dag waarop de Wijkontwikkelingsmaatschappij op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging zal de Wijkontwikkelingsmaatschappij geen enkel recht kunnen ontleenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel 19 : Alvallen

5.1.2.e

Artikel 20: Geschillen

- 20.1. Partijen verplichten zich, om indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of van de bepalingen van deze overeenkomst dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 20.2. Alle geschillen die naar aanleiding of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van de onderhavige overeenkomst tussen Partijen of hun rechtsverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard of omvang deze ook mogen zijn en ook al worden zij slechts door één der Partijen als zodanig aangemerkt, zullen, voor zover daarvoor ondanks de nodige inspanning van Partijen tot behoorlijk overleg geen oplossing tussen Partijen is gevonden, worden beslecht door de gewone rechter, waarbij Partijen overeenkomen dat deze geschillen beslecht zullen worden naar Nederlands recht.

Artikel 21 : Fiscaliteiten

Tussen Partijen zal nader overleg plaatsvinden over de fiscale gevolgen van de onroerende zaak transacties zoals beschreven in de onderhavige overeenkomst. Meer in het bijzonder zullen Partijen trachten de heffing van BTW en overdrachtsbelasting, ter zake van de diverse onroerende zaak transacties tussen de Partijen, te reduceren. Afspraken tussen Partijen dienaangaande kunnen aanleiding zijn om de onderhavige overeenkomst aan te passen. Alsdan dient hiervoor een door Partijen ondertekend schriftelijk stuk te worden opgesteld. Dit schriftelijk stuk dient aan de onderhavige overeenkomst te worden gehecht en maakt daarvan onlosmakelijk deel uit.

De Wijkontwikkelingsmaatschappij zal voor eigen rekening een voorstel voor de uitwerking van de fiscale aspecten van deze overeenkomst laten opstellen, welk voorstel zo spoedig mogelijk aan de Gemeente wordt overgelegd.

Artikel 22 : Domcilliekuze

In de onderhavige overeenkomst zal woonplaats worden gekozen ten kantore van de Gemeente Helmond.

Artikel 23 : Slotbepalingen

- 23.1. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van Burgemeester en Wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wetelijk voorschrift anders is bepaald.

5.1.2.e

5.1.2.e

23.2. De bij deze overeenkomst gevoegde, door partijen van Partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onverbrekkelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:

- Bijlage 1: tekening Plangebied;
- Bijlage 2: Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Weverspoort;
- Bijlage 3: Beheerplan;
- Bijlage 4: tekening "Fasering uitverhuizing" uit februari 2007;

Aldus opgemaakt in drievoud en ondertekend, te Helmond
d.d. 28 mei 2009

de Wijkontwikkelingsmaatschappij

5.1.2.e



Gemeente Helmond

5.1.2.e



Stichting Woonpartners

5.1.2.e



5.1.2.e

Woningbouwvereniging Volksbelang

5.1.2.e



5.1.2.e



5.1.2.e



From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 24 Jun 2019 15:53:12 +0200
To: ""5.1.2.e @woonpartners.nl" (5.1.2.e @woonpartners.nl)" <5.1.2.e @woonpartners.nl>; "5.1.2.e 5.1.2.e" <5.1.2.e @wom-helmond.nl>
Cc: 5.1.2.e" <5.1.2.e @helmond.nl>
Subject: 20190624 Overeenkomst Weverspoort blok 16 en 17 is getekend
Attachments: PSHELM02_PR15010_1159_001.pdf

Hoi,

Hierbij de scan van de getekende overeenkomst Weverspoort blok 16 en 17.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gemeente Helmond



5.1.2.e

5.1.2.e

Ontwikkelen en Ondernemen
Postbus 950, 5700 AZ Helmond
Weg op den Heuvel 35, 5701 NV Helmond
Tel. 0492-587147

Aanwezig van maandag t/m donderdag

Gemeente Helmond



Koopovereenkomst

met



WOONPARTNERS

**Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.
Kasteel-Traverse 1
5701NR Helmond**

Bestemmingsplan Binnenstad - Willem Beringsstraat Oost
Weverspoort blok 16 en 17
63 Grondgebonden woningen
aan de Jan Stevensstraat, Willem Prinzenstraat, Willem Beringsstraat,
Heistraat en het Johanna Bogaersplein

Helmond, 21 juni 2019



Inhoudsopgave

I. ALGEMEEN	5
Artikel 1 Doel en definities	5
II. GRONDTRANSACTIE	7
Artikel 2 Koop en verkoop	7
Artikel 3 Eigendomsoverdracht en betaling	8
Artikel 4 Feitelijke levering	9
Artikel 5 Staat en gebruik van de Registergoederen	9
Artikel 6 Eigenaarslasten, risico bouwterrein	10
III. BOUWRIJP EN WOONRIJP MAKEN EN DE BOUW	10
Artikel 7 Bouwrijp en Woonrijp maken	10
Artikel 8 Milieubepaling	11
Artikel 9 Schade als gevolg van bouwactiviteiten	11
Artikel 10 Energielabels	12
IV. BIJZONDERE BEPALINGEN BOUWPLAN	12
Artikel 11 Erfafscheidingen	12
Artikel 12 Parkeerplaatsen	13
Artikel 13 Gedoogplicht	14
Artikel 14 Kwalitatieve verplichting en kettingbeding	15
V. DIVERSEN	16
Artikel 15 Projectorganisatie	16
Artikel 16 Overdracht contractspatie, vervreemdingsverbod	17
Artikel 17 Bekendheid inhoud koopovereenkomst	18
Artikel 18 Geschillenregeling	18
Artikel 19 Publiekrechtelijk voorbehoud, goedkeuringsvoorbehoud	18
Artikel 20 Duur en (tussentijdse) beëindiging	19
Artikel 21 Slotbepalingen	19
Artikel 22 Bijlage	20



Koopovereenkomst

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Helmond**, met adres: (5701 NV) Helmond, Weg op den Heuvel 35, te dezen vertegenwoordigd door ^{5.1.2.e} afdelingsmanager Ondernemen & Ontwikkelen van de gemeente Helmond, te dezen handelend in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van de burgemeester krachtens mandaatnummers 56 en 57 van afdeling 9 van de vigerende Algemene mandaatregeling Helmond 2017 en mitsdien uitvoerend de bevoegdheid van de burgemeester tot vertegenwoordiging van de gemeente Helmond als bedoeld in artikel 171 van de Gemeentewet,

hierna te noemen "de Gemeente",

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.**, statutair gevestigd te Helmond, met adres: (5701 NR) Helmond, Kasteel-Traverse 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17215922, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder:

de stichting: Stichting "Woonpartners", statutair gevestigd te Helmond, met adres: (5701 NR) Helmond, Kasteel-Traverse 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17076031, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder ^{5.1.2.e} (geboren te Tilburg op 04 september 1959), en als zodanig de stichting: Stichting "Woonpartners" rechtsgeldig vertegenwoordigend en verbindend,

hierna te noemen "de WOM",

de Gemeente en de WOM, hierna tezamen te noemen: "Partijen".

**in aanmerking nemende dat:**

- a. Blijkens de Openbare registers, aangaande de percelen grond, gelegen aan/nabij de Jan Stevensstraat, Willem Prinzenstraat, Willem Beringsstraat, Helstraat en het Johanna Bogaersplein in het stadsdeel "Binnenstad" te Helmond:
- de Gemeente eigenaar is van de percelen grond ter grootte van ongeveer 22 ca (22 m²) en kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I, nummers 3526 en 3527;
 - de Gemeente bloot eigenaar is van de percelen grond ter grootte van ongeveer 21 a en 4 ca (2.104 m²) en kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I, nummer 3416, 3417, 3518, 3520, 3521, 3534 en 3535;
 - de WOM zakelijk gerechtigde (erfpachter) is van de percelen grond ter grootte van ongeveer 21 a en 4 ca (2.104 m²) en kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I, nummer 3416, 3417, 3518, 3520, 3521, 3534 en 3535;
 - de WOM eigenaar is van de percelen grond ter grootte van ongeveer 80 a en 59 ca (8.059m²) en kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I, nummers 3510, 3512 t/m 3517, 3522 t/m 3525 en 3528 t/m 3533, waarvan de percelen met nummers 3530 en 3531 zijn belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de stichting "Stichting Woonpartners";
- b. ter zake de herstructurering van de binnenstad van de gemeente Helmond het herstructureringsplan "derde fase herontwikkeling binnenstad Helmond" is opgesteld;
- c. Partijen in dat kader een overeenkomst, gedateerd op 28 mei 2009, hebben gesloten waarin afspraken ten aanzien van de taken en verantwoordelijkheden van Partijen bij deze herstructurering zijn vastgelegd, hierna te noemen "de Samenwerkingsovereenkomst";
- d. een van de afspraken betreft de ruiling tussen Partijen van diverse registergoederen die behoren tot het plangebied;
- e. Partijen een ruilovereenkomst hebben gesloten, gedateerd op 26 mei 2016, waarin diverse registergoederen en zakelijke rechten binnen het Projectgebied gelegen percelen over en weer in eigendom zijn overgedragen;
- f. Partijen in de in sub e. bedoelde ruilovereenkomst zijn overeengekomen dat de levering van diverse binnen het Projectgebied gelegen percelen en zakelijke rechten krachtens een geldige titel over en weer niet eerder zou plaatsvinden dan nadat de hierop gelegen opstallen door de WOM zijn ontruimd en gesloopt en de hiermee samenhangende werkzaamheden naar behoren zijn afgerond, hetgeen thans het geval is;
- g. Partijen verder hebben geconstateerd dat het oorspronkelijke matenplan als bedoeld in de sub e. bedoelde ruilovereenkomst is verschoven en er tevens om die reden percelen en zakelijke rechten over en weer dienen te worden overgedragen;
- h. Partijen thans wensen over te gaan tot de in sub f. en g. bedoelde leveringen ten behoeve van een ter plaatse te realiseren bouwplan, bestaande uit in totaal drieënzestig (63) grondgebonden woningen, waarvan vijftien (15) bestemd voor verhuur in de sociale sector



en achtenveertig (48) bestemd voor verhuur en/of verkoop in de vrije sector, met bijbehorende binnenterreinen met daarop negenenzestig (69) parkeerplaatsen;

- i. Partijen met betrekking tot het bouwplan en de hiervoor bedoelde leveringen nadere afspraken hebben gemaakt, welke afspraken zij wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst van koop als bedoeld in artikel 7:1 van het Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: "de Overeenkomst".

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

I. ALGEMEEN

Artikel 1 Doel en definities

- 1.1 Deze Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de afspraken en voorwaarden waaronder de Registergoederen over en weer in eigendom zullen worden overgedragen.

- 1.2 In deze Overeenkomst wordt onder de met een hoofdletter geschreven begrippen verstaan:

Bebouwing:	de op de Bouwpercelen te realiseren drieënzestig (63) grondgebonden woningen, waarvan vijftien (15) bestemd voor verhuur in de sociale sector en achtenveertig (48) bestemd voor verhuur en/of verkoop in de vrije sector, met bijbehorende binnenterreinen met daarop negenenzestig (69) parkeerplaatsen;
Bijlage:	een bijlage bij deze Overeenkomst;
Bouwpercelen:	de perceelsgedeelten binnen het Projectgebied waarop de Bebouwing zal worden gerealiseerd, ter grootte van ongeveer 78 a en 325 ca (7.825 m ²) en kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I, nummers 3517, 3518, 3520, 3522, 3525, 3527, 3528, 3531, 3532 en 3535;
Bouwplan:	het plan, overeenkomstig het bestemmingsplan, de Omgevingsvergunning en deze Overeenkomst, tot realisering van de Bebouwing op de Bouwpercelen;
BW:	Burgerlijk Wetboek;
Feitelijke levering:	de feitelijke terbeschikkingstelling van de Registergoederen door de ene Partij aan de andere Partij met de macht om daarover te beschikken alsof zij eigenaar is;
Gemeente:	de gemeente Helmond;
Grondgebonden woningen:	niet in appartementsrechten gesplitste woningen die rechtstreeks toegankelijk zijn op het straatniveau, waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld;



Herstructureringsplan:	het plan voor de herstructurering van de derde fase binnenstad Helmond, door Partijen aangeduid als Weverspoort en zoals bedoeld in de Samenwerkingsovereenkomst;
Juridische levering:	de eigendomsoverdracht van de Registergoederen door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte en inschrijving daarvan in de Openbare registers;
Omgevingsvergunning:	een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met betrekking tot het Bouwplan;
Openbare registers:	de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 BW jo. artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;
Openbare ruimte:	de in (de onmiddellijke nabijheid van) het Projectgebied gelegen gronden, die na realisatie van het Bouwplan te zijner tijd een openbaar karakter krijgen in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening Helmond, de Wegenverkeerswet 1994 en/of de Wegenwet en benodigd zijn voor het goed functioneren van het Bouwplan;
Overeenkomst:	de onderhavige koopovereenkomst;
Partij:	de Gemeente of de WOM;
Partijen:	de Gemeente en de WOM tezamen;
Projectgebied:	de percelen grond, gelegen nabij de Jan Stevensstraat, Willem Prinzenstraat, Willem Beringsstraat, Heistraat en het Johanna Bogaersplein in het stadsdeel "Binnenstad" te Helmond, ter grootte van ongeveer 1 ha, 1 a en 85 ca (10.185 m ²), kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie 1, nummers 3416, 3417, 3510, 3512 t/m 3518 en 3520 t/m 3535, zoals met een omlijning op de Situatietekening aangegeven en door Partijen aangeduid als Weverspoort blok 16 en 17;
Projectorganisatie:	het in artikel 15 bedoelde overlegorgaan;
Registergoed 1:	de percelen c.q. perceelsgedeelten, zoals bedoeld in artikel 2.1 van deze Overeenkomst;
Registergoed 2:	de percelen c.q. perceelsgedeelten en het zakelijk recht van erfpacht, zoals bedoeld in artikel 2.2 van deze Overeenkomst;
Registergoederen:	Registergoed 1 en Registergoed 2 tezamen;
Samenwerkingsovereenkomst:	de tussen Partijen gesloten samenwerkingsovereenkomst, gedateerd op 28 mei 2009;
Situatietekening:	de situatietekening met nummer 19.0120 d.d. 21 juni 2019 van het team Informatiediensten, afdeling IVA, van de Gemeente,



- Voltooid en
gebruiksklaar:
- welke situatietekening niet is bestemd om te worden
ingeschreven in de Openbare registers en uitsluitend is bedoeld
ter oriëntatie van Partijen;
- de staat van de Bebouwing blijkt uit het proces-verbaal van
oplevering van Partijen, inhoudende dat de Bebouwing, zonder
het treffen van nadere voorzieningen of het verrichten van
aanvullende werkzaamheden, geschikt is voor normaal
woongebruik en in overeenstemming is met de minimumeisen
van het ten tijde van de verlening van de Omgevingsvergunning
vigerende bouwbesluit;
- WOM:
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.,

- 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 Bijlage is slechts opgenomen ter vergemakkelijking van het
gebruik en heeft geen invloed op de interpretatie van die artikelen c.q. Bijlage of de daarin
gebruikte definities.

II. GRONDTRANSACTIE

Artikel 2 Koop en verkoop

- 2.1 De Gemeente verkoopt hierbij en zal in eigendom overdragen aan de WOM, gelijk deze
koopt en in eigendom zal aannemen:
- a. het perceel grond, gelegen aan de Willem Beringsstraat te Helmond, ter grootte van
ongeveer 1 ca (1 m²) en kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I, nummer
3527;
 - b. het bloot eigendom van het perceel grond, gelegen aan de Willem Beringsstraat en
Jan Stevensstraat te Helmond, ter grootte van ongeveer 6 a en 10 ca (610 m²) en
kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I, nummer 3518, 3520 en 3535;
- zoals met een donkergrijze kleur aangegeven op de Situatietekening en hierna te noemen
"Registergoed 1".
- 2.2 De WOM verkoopt hierbij en zal in eigendom overdragen aan de Gemeente, gelijk deze
koopt en in eigendom zal aannemen:
- a. de percelen grond, gelegen aan de Willem Beringsstraat, Willem Prinzenstraat en
Jan Stevensstraat te Helmond, ter grootte van ongeveer 08 a en 45 ca (845 m²) en
kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I, nummers 3510, 3512 t/m 3516,
3523, 3524, 3529, 3530 en 3533;

Koopovereenkomst Jan Stevensstraat, Weverspoort blok 16 en 17 (zaaknummer: 34076986) 7
Gemeente Helmond / Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.
Definitieve versie d.d. 21 juni 2019

Paraaf WOM

5.1.2.e

5.1.2.e



- b. het zakelijk recht van erfpacht op de percelen grond, gelegen aan de Willem Beringsstraat, Heistraat en Jan Stevensstraat te Helmond, ter grootte van ongeveer 14 a en 94 ca (1.494 m²) en kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I, nummers 3416, 3417, 3521 en 3534;

zoals met een donkergrijze kleur aangegeven op de Situatietekening en hierna te noemen "Registergoed 2".

- 2.3 De door Partijen ter zake de Registergoederen aan elkaar over en weer verschuldigde tegenprestatie is verdisconteerd in de totale financiële afspraken die Partijen met elkaar zijn overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst, behoudens het bepaalde in artikel 2.5. Partijen verklaren over en weer de per saldo uit hoofde van de Samenwerkingsovereenkomst door de WOM respectievelijk de Gemeente verschuldigde tegenprestatie(s) c.q. bijdrage(n) reeds te hebben ontvangen. Partijen verlenen elkaar ter zake van de onderhavige leveringen over en weer kwitantie, behoudens het bepaalde in artikel 2.5. De zakelijke belastingen worden niet verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.
- 2.4 Verschil, zowel positief als negatief, tussen de werkelijke grootte van de Registergoederen en de hiervoor in artikel 2.1 genoemde opgegeven (kadastrale) grootte van de Registergoederen, zal tussen Partijen geen aanleiding geven tot enige verrekening of vergoeding.
- 2.5 Alle kosten en rechten betrekking hebbende op deze Overeenkomst en de eigendomsoverdracht van de Registergoederen, waaronder begrepen de notariskosten en kadasterkosten, komen voor rekening van de WOM. De eventueel wettelijk verschuldigde omzetbelasting wordt door de verkopende Partij (verkoper) aan de kopende Partij (koper) in rekening gebracht. De eventueel wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van de verkrijgende Partij. De betaling van deze kosten, rechten en belastingen vindt uiterlijk plaats bij de Juridische levering.
- 2.6 De Gemeente heeft krachtens een door de WOM verleende volmacht d.d. 07 juni 2019 en met behulp van de applicatie "Splits" de in artikel 2.1 en 2.2 bedoelde Registergoederen voor rekening van de WOM (voorlopig) gesplitst, waardoor nieuwe kadastrale percelen met voorlopige perceelsgrenzen zijn gevormd. De betaling van deze kosten ter hoogte van € 1.615,00 (zegge: zestienhonderd vijftien euro) vindt uiterlijk plaats bij de Juridische levering van (een van) de Registergoederen.

Artikel 3 Eigendomsoverdracht en betaling

- 3.1 De Juridische levering vindt plaats ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan Notariskantoor Spoormakers te Helmond, dan wel zijn plaatsvervanger of opvolger.



- 3.2 De Juridische levering van de Registergoederen vindt plaats uiterlijk drie (3) maanden na ondertekening van deze Overeenkomst door Partijen.

Artikel 4 Feitelijke levering

- 4.1 De Feitelijke levering vindt plaats op de datum van Juridische levering, zoals bedoeld in artikel 3.1.
- 4.2 Partijen kunnen met voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij het Registergoed 1 c.q. Registergoed 2 eerder in gebruik nemen (Feitelijke levering) dan de in artikel 4.1 bedoelde datum.
- 4.3 Alle aanspraken die Partijen ten aanzien van de Registergoederen kunnen of zullen kunnen doen gelden tegenover derden gaan bij de Juridische levering over op de betreffende verkrijgende Partij. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW is/wordt de betreffende verkrijgende Partij door de andere Partij onherroepelijk gemachtigd om een overdracht van die aanspraken te effectueren.

Artikel 5 Staat en gebruik van de Registergoederen

- 5.1 De Registergoederen zullen in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevinden op de datum van de Juridische levering, tenzij de Feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval de Registergoederen over en weer in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevinden op de datum van de Feitelijke levering, zulks onverminderd hetgeen Partijen zijn overeengekomen ter zake het Herstructureringsplan en de verantwoordelijkheden van Partijen met betrekking tot hetgeen ten aanzien van de Registergoederen in dat kader nog dient te geschieden.
- 5.2 De Registergoederen zullen voorts in eigendom worden overgedragen met alle rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, beperkte rechten, hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, een en ander voor zover daarvan niet uit de Overeenkomst en/of de Openbare registers blijkt en anders dan specifiek ten behoeve van het Herstructureringsplan gevestigd door Partijen.
- 5.3 De percelen grond, gelegen aan de Jan Stevensstraat te Helmond, ter grootte van ongeveer 14 ca (14 m²) en kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie I, nummers 3530 en 3531 zijn belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de stichting "Stichting Woonpartners", welk recht is ontleend aan de akte ingeschreven in de Openbare registers in register hypotheek 4, deel 14451, nummer 25 d.d. 12 juli 1999. 5.1.2.e



5.1.2.e [redacted] verklaart hierbij, namens en in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van voornoemde stichting c.q. ondertekenaar van deze Overeenkomst, afstand te doen van voormeld recht, hetgeen door Partijen wordt aanvaardt.

- 5.4 Partijen zijn voornemens de Registergoederen te gebruiken (als ondergrond) voor het Herstructureringsplan en meer specifiek de realisatie en aanleg van respectievelijk het Bouwplan en de Openbare ruimte. De Registergoederen zullen op de datum van de Juridische levering de feitelijke eigenschappen bezitten die voor dat gebruik nodig zijn.
- 5.5 Partijen verklaren dat zij met betrekking tot de Registergoederen aan elkaar die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de andere Partij behoort te worden gebracht. Partijen aanvaarden uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende verkeersopvattingen tot haar onderzoeksgebied behoren, voor haar risico komen.
- 5.6 Voor andere eigenschappen dan die voor normaal gebruik (overeenkomstig het in artikel 5.4 bepaalde) nodig zijn, noch voor gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan de andere Partij kenbaar zijn of redelijkerwijs kunnen zijn op het moment van het ondertekenen van deze Overeenkomst, staan Partijen niet in.

Artikel 6 Eigenaarslasten, risico bouwterrein

- 6.1 Alle lasten en belastingen die op de Registergoederen drukken komen voor rekening van de verkrijgende Partij vanaf de datum van de Juridische levering, tenzij de Feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval deze lasten en belastingen met ingang van de datum van Feitelijke levering overgaan op de verkrijgende Partij.
- 6.2 De Registergoederen zijn vanaf de datum van de Juridische levering voor risico van de verkrijgende Partij, tenzij de Feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van datum van Feitelijke levering overgaat op de verkrijgende Partij.
- 6.3 Ingeval van beëindiging van deze Overeenkomst zal nimmer enige restitutie van reeds door een Partij betaalde eigenaarslasten plaatsvinden.

III. BOUWRIJP EN WOONRIJP MAKEN EN DE BOUW

Artikel 7 Bouwrijp en Woonrijp maken

- 7.1 Partijen verwijzen voor de afspraken omtrent het bouwrijp en woonrijp maken van de binnen het Projectgebied gelegen percelen grond naar de Samenwerkingsovereenkomst.

**Artikel 8 Milieubepaling**

- 8.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Projectgebied zijn bodemonderzoeken verricht, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de bodemrapporten "Historisch onderzoek Binnenstad Oost 3e fase gemeente Helmond" van SRE Milieudienst met kenmerk 443135 d.d. 03 april 2007, "Verkenkend bodemonderzoek Binnenstad Oost 3e fase gemeente Helmond" van Nipa Milieutechniek B.V. met kenmerk 07.9501 d.d. 23 juli 2007 en "Actualiserend bodemonderzoek Weverspoort Helmond" van Nipa Milieutechniek B.V. met kenmerk 17460 d.d. 13 mei 2019. In dit bodemrapport wordt de toestand van de grond omschreven en hieruit blijkt dat er geen reden is aan te nemen dat zich in de grond voor het toekomstige gebruik en realisering van de bestemming onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Evenmin heeft de Gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover aan de Gemeente bekend, reden om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
- 8.2 Partijen verwijzen voor de afspraken omtrent de milieutechnische staat van de percelen grond binnen het Projectgebied, naar de Samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 9 Schade als gevolg van bouwactiviteiten

- 9.1 De WOM is aansprakelijk voor alle schade aan eigendommen van de Gemeente, die is veroorzaakt door of in opdracht van de WOM uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisatie van het Bouwplan. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan de aan de Registratie van Goederen omringende Openbare ruimte of nutsvoorzieningen behoort hier uitdrukkelijk toe.
- 9.2 Ter dekking van het in artikel 9.1 bedoelde risico dient de WOM degene(n) die is (zijn) belast met de werkzaamheden in het kader van de realisatie van de Bebouwing een toereikende C.A.R.-verzekering te laten sluiten en de daaraan verbonden premies, belastingen en andere kosten tijdig te laten voldoen. De WOM zal desgevraagd een kopie van de C.A.R.-polis overleggen aan de Gemeente.
- 9.3 De WOM verplicht zich tot het storten van een waarborgsom indien daar door de Gemeente in het kader van de verlening van een door of namens de WOM in het kader van het Bouwplan aangevraagde vergunning ex artikel 2.1.5.1a Algemene Plaatselijke Verordening Helmond ("Vergunning voor het plaatsen van voorwerpen op of aan de weg in strijd met de publieke functie van de weg") om wordt verzocht. Deze waarborgsom wordt, eventueel na aftrek van hetgeen de Gemeente op grond van dit artikel van de WOM te vorderen heeft,



teruggestort op een nader door de WOM op te geven IBAN, zo spoedig mogelijk nadat de Bebouwing Voltooid en gebruiksklaar is opgeleverd.

Artikel 10 Energielabels

- 10.1 Op grond van artikel 2.1 van het Besluit energieprestatie gebouwen dient - behoudens de in dit besluit bedoelde uitzonderingen - een energielabel ter beschikking te worden gesteld:
- a. bij de oplevering van een gebouw door de verkoper aan de koper;
 - b. bij de verhuur van een gebouw door de eigenaar aan de huurder;
 - c. bij de verkoop van een gebouw door de eigenaar aan de koper.
- 10.2 Partijen verklaren zich ermee bekend dat bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de onder artikel 10.1 bedoelde verplichting(en) de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een last onder bestuursdwang of een bestuurlijke boete kan opleggen aan de betreffende verkoper c.q. eigenaar, zoals bedoeld in artikel 120b van de Woningwet.
- 10.3 Partijen benadrukken dat bij het sluiten van deze Overeenkomst de Registergoederen een onbebouwd onroerende zaak betreffen, waarvoor op de Gemeente geen verplichting als bedoeld in artikel 10.1 rust. De Gemeente is niet gehouden om aan de WOM en/of derdekoper(s) een energielabel te verstrekken.
- 10.4 Indien zich ten tijde van de Juridische levering op (een deel van) de Registergoederen in aanbouw zijnde c.q. gerealiseerde woningen bevinden waarvoor een verplichting als bedoeld in artikel 10.1 bestaat, rust deze verplichting op de WOM. De WOM is alsdan verantwoordelijk voor het tijdig en behoorlijk aanvragen van een geldig energielabel.
- 10.5 Indien aan de Gemeente een last onder bestuursdwang of een bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 10.2 wordt opgelegd, komen de hiermee gepaard gaande boetes, kosten, enzovoorts voor rekening van de WOM.

IV. BIJZONDERE BEPALINGEN BOUWPLAN

Artikel 11 Erfafscheidingen

- 11.1 De WOM verplicht zich tegenover de Gemeente om uiterlijk op de datum van het Voltooid en gebruiksklaar opleveren van de tot de Bebouwing behorende woningen voor haar rekening in de tuin(en) erfafscheidingen opgericht te hebben, daar waar de Bouwpercelen grenzen aan de Openbare Ruimte, een en ander conform het bestemmingsplan, de Samenwerkingsovereenkomst en de Omgevingsvergunning.



- 11.2 De WOM is verplicht bij overdracht in eigendom van, alsmede bij verlening van enig zakelijk genotsrecht op de tot de Bebouwing behorende woningen aan een derde koper/zakelijk gerechtigde als verplichting op te leggen:
- de betreffende erfafscheiding in stand te houden, te onderhouden en eventueel te vervangen, behoudens schriftelijke ontheffing van de Gemeente;
 - dat deze zich dient te onthouden van het zelf oprichten van een erfafscheiding en/of poort daar waar de WOM conform het gestelde in artikel 11.1 een erfafscheiding aanbrengt, behoudens schriftelijke ontheffing van de Gemeente.
- 11.3 Bij verhuur, bruikleen of het anderszins in gebruik geven van de tot de Bebouwing behorende woningen is de WOM verplicht het bepaalde in artikel 11.2 in de betreffende huurovereenkomst, bruikleenovereenkomst, et cetera aan de betreffende huurder(s), gebruiker(s), et cetera bindend op te leggen.
- 11.4 Bij niet-nakoming van de verplichting tot het in stand houden, onderhouden of vervangen van de betreffende erfafscheiding is de WOM c.q. haar rechtsopvolger ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 135,00 per overtreding voor elke dag dat de WOM c.q. haar rechtsopvolger in gebreke is.
- 11.5 Bij niet-nakoming van de verplichtingen als bedoeld in de artikelen 11.2 en 11.3, is de WOM c.q. haar rechtsopvolger, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een boete van € 3.500,00 per overtreding per betrokken tot de Bebouwing behorende woning verschuldigd.

Artikel 12 Parkeerplaatsen

- 12.1 De WOM verplicht zich tegenover de Gemeente om uiterlijk op de datum van het Voltooid en gebruiksklaar opleveren van de tot de Bebouwing behorende woningen voor haar rekening op de Bouwpercelen negenenzestig (69) parkeerplaatsen op maaiveld-niveau aangelegd te hebben, een en ander conform de Situatiekening, de Samenwerkingsovereenkomst, het bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning.
- 12.2 De in artikel 12.1 bedoelde parkeerplaatsen:
- dienen als zodanig te worden gebruikt, maken onlosmakelijk deel uit van de betreffende tot de Bebouwing behorende woningen en zijn bedoeld om exclusief te worden gebruikt door de eigenaren/rechtmatige gebruikers van deze woningen, met dien verstande dat de WOM zich tegenover de Gemeente verbindt om aan ieder van de tot de Bebouwing behorende woningen (minimaal) een (1) parkeerplaats toe te wijzen;



- b. kunnen niet separaat worden verkocht, met zakelijke genotsrechten worden bezwaard, worden verhuurd of anderszins separaat in gebruik worden gegeven;
 - c. mogen niet worden verkocht, met zakelijke genotsrechten worden bezwaard, worden verhuurd of anderszins in gebruik worden gegeven aan anderen dan de eigenaren/rechtmatige gebruikers van de tot de Bebouwing behorende woningen, behoudens schriftelijke ontheffing van de Gemeente.
- 12.3 De WOM is verplicht bij overdracht in eigendom van, alsmede bij verlening van enig zakelijk genotsrecht op de tot de Bebouwing behorende woningen aan een derdekoper/zakelijk gerechtigde als verplichting op te leggen:
- a. dat de bij de betreffende woning behorende parkeerplaats hier onlosmakelijk onderdeel van uitmaakt, deze als zodanig dient te worden gebruikt en daarvan niet door verkoop, bezwaring met een beperkt recht of anderszins mag worden afgesplitst; en
 - b. de bij de betreffende woning behorende parkeerplaats in stand te houden, te onderhouden en eventueel te vervangen, behoudens schriftelijke ontheffing van de Gemeente.
- 12.4 Bij verhuur, bruikleen of het anderszins in gebruik geven van de tot de Bebouwing behorende woningen is de WOM verplicht het bepaalde in de artikelen 12.2 en 12.3 in de betreffende huurovereenkomst, bruikleenovereenkomst, et cetera aan de betreffende huurder(s), gebruiker(s), et cetera bindend op te leggen.
- 12.5 Bij niet-nakoming van de verplichting tot het in stand houden, onderhouden of vervangen van de betreffende parkeerplaats is de WOM c.q. haar rechtsopvolger ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 135,00 per overtreding voor elke dag dat de WOM c.q. haar rechtsopvolger in gebreke is.
- 12.6 Bij niet-nakoming van de verplichtingen als bedoeld in de artikelen 12.2, 12.3 en 12.4, is de WOM c.q. haar rechtsopvolger, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een boete van € 3.500,00 per overtreding per betrokken tot de Bebouwing behorende woning verschuldigd.

Artikel 13 Gedoogplicht

- 13.1 De WOM moet gedogen dat in de Bouwpercelen, dan wel in of aan de daarop te stichten opstallen (waaronder de Bebouwing), zonder vergoeding rioleringen, kabels en leidingen voor gas, water, elektriciteit, communicatie en telefoon met bijbehoren als afsluiters, aansluitingen, voorzieningen voor controle, merktekens, brandkranen en dergelijke aanwezig zijn en worden gelegd, bediend, onderhouden, vervangen of verwijderd. Na



afloop van de werkzaamheden die hiermee verband houden, zal de grond door en op kosten van de betreffende bevoegde aanlegger weer in een zo goed mogelijke staat moeten worden gebracht.

- 13.2 De WOM moet zich onthouden van handelingen, waardoor het transport en de distributie via deze rioleringen, kabels en leidingen worden belemmerd, dan wel van die waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen. Op de rioleringen, kabelstroken en leidingen mogen geen bouwwerken opgericht, goederen opgeslagen, een gesloten wegdek en/of diepwortelende bomen worden aangebracht of ontgrondingen worden verricht, noch aan derden toestemming voor zulk een handeling mogen worden gegeven.
- 13.3 De Gemeente dan wel, indien dit niet de Gemeente is, de bevoegde aanlegger heeft het recht met betrekking tot de hiervoor bedoelde rioleringen, kabels en leidingen, alsmede ten behoeve van de afvoeren van hemel- en huishoudwater, ten laste van de Bouwpercelen zodanige erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten te vestigen als naar haar oordeel voor het aanleggen, bedienen, onderhouden, vervangen of verwijderen daarvan nodig is, zulks ook na de Juridische levering. De WOM is verplicht om op eerste verzoek van de Gemeente c.q. de bevoegde aanlegger hieraan mee te werken. Indien deze erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten worden gevestigd na de Juridische levering, komen de kosten voor rekening van de Gemeente c.q. de bevoegde aanlegger.
- 13.4 Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel 13 verbeurt de WOM aan de Gemeente een boete ten bedrage van € 115,00 per dag dat de overtreding voortduurt.

Artikel 14 Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

- 14.1 De WOM is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit aanvaardt (voor zover hieraan nog niet is voldaan en voor zover nog van toepassing) het hiervoor in de artikelen 11 (met uitzondering van 11.1), 12 (met uitzondering van 12.1) en 13 bepaalde en dit artikel bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van de Bouwpercelen, alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht, als een kwalitatieve verplichting aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen en ten behoeve van deze laatste aan te nemen en in verband daarmee, het hiervoor in de artikelen 11 (met uitzondering van 11.1), 12 (met uitzondering van 12.1) en 13 bepaalde en dit artikel, in de akte van overdracht in eigendom of verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 500,00 voor elke zodanige vervreemde of belaste m² van het Projectgebied, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, schade en interesten, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, met de bevoegdheid van de Gemeente om daarnaast nakoming te vorderen.



- 14.2 Indien zal blijken dat de kwalitatieve verplichting ten onrechte als dusdanig is aangemerkt, dan zal zij als kettingbeding gelden. De WOM is dan verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit aanvaardt (voor zover hieraan nog niet is voldaan en voor zover nog van toepassing) het hiervoor in de artikelen 11 (met uitzondering van 11.1), 12 (met uitzondering van 12.1) en 13 bepaalde en dit artikel bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van de Bouwpercelen, alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht, als een kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen en ten behoeve van deze laatste aan te nemen en in verband daarmee, het hiervoor in de artikelen 11 (met uitzondering van 11.1), 12 (met uitzondering van 12.1) en 13 bepaalde en dit artikel, in de akte van overdracht in eigendom of verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 500,00 voor elke zodanige vervreemde of belaste m² van het Projectgebied, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interesten, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, met de bevoegdheid van de Gemeente om daarnaast nakoming te vorderen.
- 14.3 In geval van mede-eigendom of mede-gerechtigheid anderszins is elk der mede-eigenaren of mede-gerechtigden hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de desbetreffende verplichtingen en de betaling van de op niet-nakoming gestelde boetes, dat de betaling van de een de overigen bevrijdt.

V. DIVERSEN

Artikel 15 Projectorganisatie

- 15.1 De samenwerking tussen Partijen zal gedurende de looptijd van deze Overeenkomst plaatsvinden in de Projectorganisatie, die in ieder geval zal bestaan uit de projectmanager van de Gemeente (voorzitter van de Projectorganisatie) en vertegenwoordigers van de WOM. Op verzoek van een Partij kan de Projectorganisatie worden uitgebreid met ter zake deskundigen en kunnen andere disciplines uitgenodigd worden om aan het overleg in de Projectorganisatie deel te nemen. Partijen streven naar continuïteit in de Projectorganisatie en zullen in dit verband dan ook streven naar vaste gesprekspartners.
- 15.2 De Projectorganisatie coördineert en bewaakt de voortgang van alle werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan. Daarnaast fungeert zij als platform voor informatie-uitwisseling en draagt oplossingen voor bij eventuele knelpunten in het Bouwplanontwikkelingsproces. Tevens legt zij producten ter besluitvorming voor aan de besturen van de Gemeente en de WOM.

**Artikel 16 Overdracht contractpositie, vervreemdingsverbod**

- 16.1 Het is de WOM, zolang de Bebouwing nog niet Voltooid en gebruiksklaar is opgeleverd, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan:
- haar 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 Registergoederen geheel of gedeeltelijk te vervreemden, met beperkt zakelijke rechten te bezwaren, te verhuren of anderszins in gebruik te geven.
- 16.2 De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van de in artikel 20.1 bedoelde toestemming voorwaarden te verbinden die zij nodig acht voor de nakoming van de op de aspirant-opvolger over te dragen verplichtingen uit deze Overeenkomst. Eventuele voorwaarden kunnen een eis tot borgstelling of alternatieve financiële zekerheid bevatten. De Gemeente is gerechtigd haar toestemming te weigeren indien er naar haar oordeel grond is om aan te nemen dat deze Overeenkomst door de aspirant-opvolger niet, niet volledig of niet behoorlijk kan of zal worden nagekomen.
- 16.3 De Gemeente verleent hierbij haar toestemming als bedoeld in artikel 16.1 voor zover het een overdracht aan Stichting "Woonpartners" en/of Reuvers Ontwikkeling & Bouw, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder respectievelijk nummer 17076031 en 16045925, betreft.
- 16.4 Het bepaalde in artikel 16.1 is niet van toepassing:
- indien de WOM tot zekerheid voor de financiering van het project op basis van het bepaalde in artikel 3:227 e.v. BW haar rechten voortvloeiende uit deze overeenkomst in pand geeft dan wel, na eigendomsoverdracht van de Registergoederen, daarop hypotheek vestigt;
 - bij een executoriale verkoop door een pandhouder ex artikel 3:248 BW, door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 BW, ingeval van verkoop door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- 16.5 Indien de WOM haar rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdraagt aan derden, zal de WOM borg en hoofdelijk medeschuldenaar blijven voor de schadevergoeding die haar rechtsopvolger(s) eventueel aan de Gemeente zal (zullen) verbeuren.

**Artikel 17 Bekendheid inhoud koopovereenkomst**

- 17.1 De Gemeente en de WOM 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.

Artikel 18 Geschillenregeling

- 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.

Artikel 19 Publiekrechtelijk voorbehoud, goedkeuringsvoorbehoud

- 19.1 De Gemeente treedt in het kader van deze Overeenkomst slechts op in haar privaatrechtelijke hoedanigheid. Het bepaalde in 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 WOM geen enkel recht of gerechtvaardigd vertrouwen worden ontleend op de voor de realisatie van het Bouwplan noodzakelijke publiekrechtelijke toestemmingen. 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 (inspannings)-verplichting van de Gemeente in haar publiekrechtelijke hoedanigheid om publiekrechtelijk besluiten tot stand te brengen. Indien de Gemeente op grond van vigerende 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 zulks geen toerekenbare tekortkoming of uit andere hoofde enige aansprakelijkheid van de Gemeente op.
- 19.2 Deze Overeenkomst wordt tijdens de Gemeente onderhandeld en aangeboden onder de voorwaarde van goedkeuring door of in naam van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente. Dat houdt in dat deze Overeenkomst in het geheel niet tot stand komt – ook niet voorwaardelijk – zolang deze goedkeuring niet expliciet – blijkens ondertekening van deze Overeenkomst – is gegeven. Indien het college van burgemeester en wethouders of haar gevolmachtigde(n) om een haar (hun) moverende reden goedkeuring/ondertekening aan deze Overeenkomst onthoud(t)(en), is de Gemeente niet



aansprakelijk voor de gemaakte c.q. nog te maken kosten en/of de gederfde c.q. te derven winst van de WOM. De eventuele aanwezigheid van (leden van) het college van burgemeester en wethouders en/of van haar gevolmachtigde(n) bij de onderhandelingen over deze Overeenkomst staat de werking van dit artikel niet in de weg.

Artikel 20 Duur en (tussentijdse) beëindiging

- 20.1 Deze Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen en eindigt zodra Partijen aan al hun verplichtingen op grond daarvan hebben voldaan.
- 20.2 Deze Overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden, indien voor de Juridische levering:
- a. de WOM een beroep op schuldsanering heeft gedaan;
 - b. aan de WOM surseance van betaling is verleend;
 - c. het faillissement van de WOM is aangevraagd;
 - d. door de crediteuren van de WOM een onderhands akkoord wordt aangeboden;
 - e. de WOM wordt ontbonden of geliquideerd;
 - f. de WOM anderszins wordt beperkt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.
- 20.3 Ingeval van ontbinding van deze Overeenkomst op een van de in artikel 20.2 bedoelde gronden is de WOM gehouden tot vergoeding van alle bij de Gemeente in verband met de ontbinding opkomende schade, kosten en/of interesten, hoe ook genaamd.
- 20.4 Ontbinding van deze Overeenkomst geschiedt middels een aangetekende, eenzijdige schriftelijke verklaring gericht aan de wederpartij (ontbindingsverklaring).

Artikel 21 Slotbepalingen

- 21.1 De considerans en alle in deze Overeenkomst genoemde en aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage maken een integraal, Partijen bindend deel van deze Overeenkomst uit.
- 21.2 Indien artikelen van deze Overeenkomst, de considerans en/of de Bijlage onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert deze Overeenkomst.
- 21.3 Wijzigingen van en aanvullingen op deze Overeenkomst zijn slechts van kracht voor zover zij schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen.
- 21.4 Het bepaalde in deze Overeenkomst geldt onverminderd hetgeen Partijen zijn overeengekomen ter zake van het Herstructureringsplan en de verantwoordelijkheden van Partijen met betrekking tot hetgeen ten aanzien van de Registergoederen in dat kader nog dient te geschieden.



- 21.4 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.
- 21.5 Partijen zullen in overleg treden indien er sprake is van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet kan worden verwacht.

Artikel 22 Bijlage

22.1 Bij deze Overeenkomst hoort de volgende Bijlage:

1. Situatietekening met nummer 19.0120 d.d. 21 juni 2019 van het team Informatiediensten, afdeling IVA, van de Gemeente.

Aldus opgemaakt, akkoord bevonden en ondertekend:

De Gemeente:

5.1.2.e

5.1.2.e

Datum: 24/6/ 2019

De WOM:

5.1.2.e

5.1.2.e

Datum: 24 juni 2019

Paraaf WOM

5.1.2.e

5.1.2.e



BIJLAGE 1

Situatietekening 19.0120

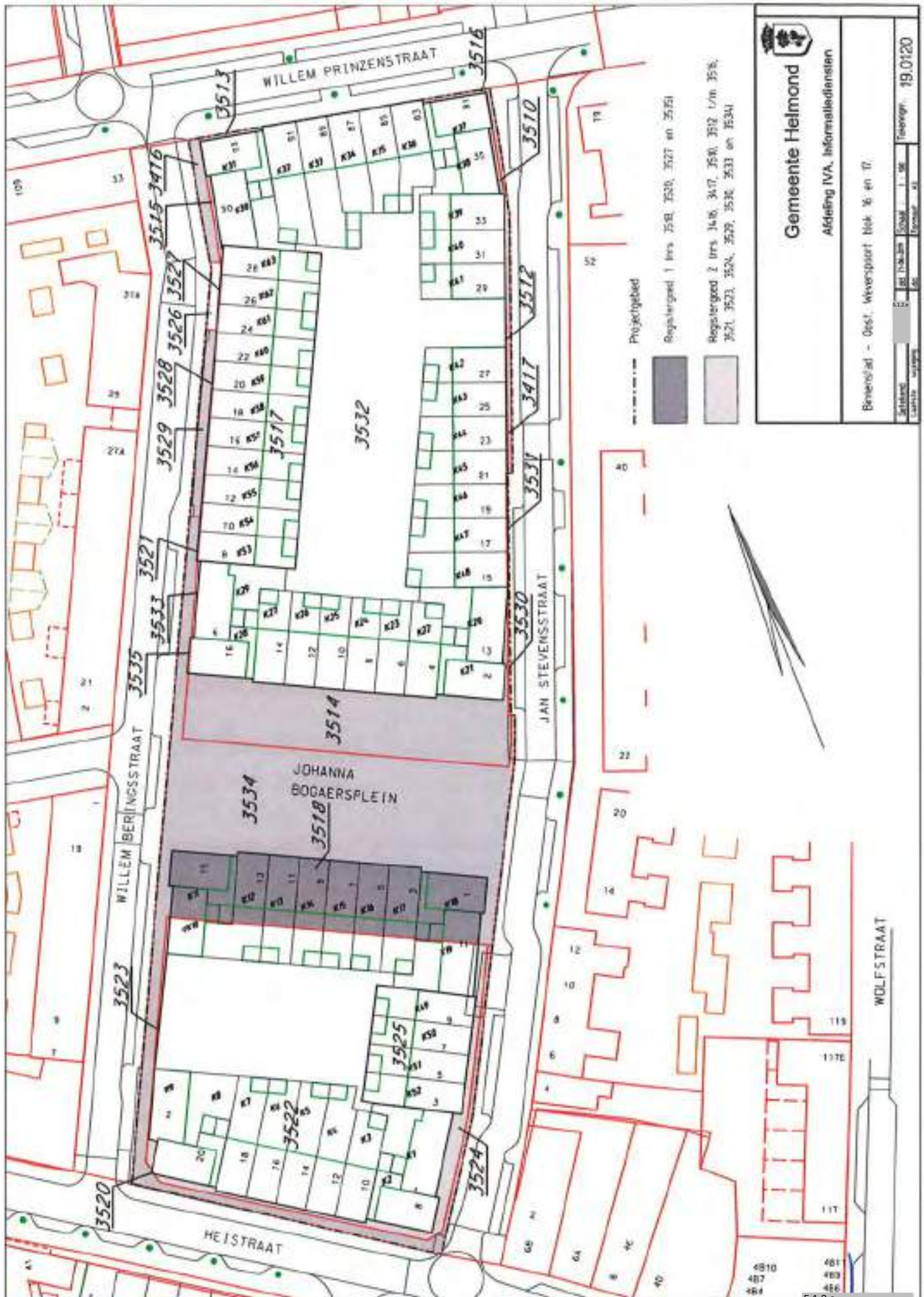
Koopovereenkomst Jan Stevensstraat, Weverspoort blok 16 en 17 (zaaknummer: 34076986)
Gemeente Helmond / Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.
Definitieve versie d.d. 21 juni 2019

Paraaf WOM

5.1.2.e

5.1.2.e





 Gemeente Helmond	
Afdeling IVA, Informatiediensten	
Bereikbaar - Oost, Weverspoort Blok 16 en 17	
Afdeling Luchtfoto Luchtfoto	Afdeling Luchtfoto Luchtfoto
Telefoon: 19.0120	





Raadsvergadering

3 december 2002

Agendanummer: 21

Agendanummer en onderwerp:

21. Voorstel tot vaststelling van het wijkontwikkelingsprogramma Binnenstad-Oost.
Bijlage 172.

Beslissing:

Conform

[Handwritten signature]