

**SAMENWERKINGSOVEREENKOMST FLEXCITY**

inzake

**de ontwikkeling, realisatie, exploitatie en werking van Flexcity in gemeente Doetinchem**

tussen

**De Staat der Nederlanden**

en

**gemeente Doetinchem**

## INHOUDSOPGAVE

1	Definities .....	5
2	Doel van deze Overeenkomst.....	6
3	Vaste Kern .....	6
4	Ruimtereservering voor Flexwoningen .....	7
5	Rijksbijdrage(n).....	8
6	Afroeprocedure.....	9
7	Ter beschikking stellen grond aan Verzendende Woningcorporatie .....	10
8	Opstalrecht .....	10
9	Staatssteunregels en algemene beginselen van behoorlijk bestuur .....	10
10	Planologische procedures .....	10
11	Vergunningen .....	10
12	Welstand .....	11
13	Verplaatsing en plaatsing van de Flexwoningen .....	11
14	Service Level Agreement .....	11
15	Toewijzen woningen .....	12
16	Planning .....	12
17	Overlegstructuur .....	12
18	Einde Flexcity .....	12
19	Ingangsdatum en duur Overeenkomst .....	13
20	Wijziging van de Overeenkomst wegens onvoorziene omstandigheden .....	13
21	Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.....	13
22	Terugvordering Rijksbijdrage(n) .....	13
23	Verzendende Woningcorporatie .....	13
24	Beperking inzet Flexcity .....	14
25	Escalatieregeling.....	14
26	Bevoegde rechter .....	14
27	Ontbindende voorwaarde.....	14
28	Overige bepalingen .....	15

BIJLAGEN	
Nummer	Bijlage
1.	Intentieovereenkomst d.d. 30 januari 2023
2.	Gebiedsomschrijvingen
3.	Eisen Vaste Kern
4.	Vereisten kavels (RO-procedures, generieke eisen en specifieke eisen)
5.	Kwaliteitseisen Flexwoningen Flexcity
6.	1. Onderwerpen Service Level Agreement 2. Referentiedocument kengetallen
7.	Mijlpalenplanning

DE ONDERGETEKENDEN:

- (1) **DE STAAT DER NEDERLANDEN**, vertegenwoordigd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, laatstgenoemde tevens handelend als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Hugo de Jonge ('**het Rijk**');
- (2) **GEMEENTE DOETINCHEM**, zetelend te Doetinchem en aldaar kantoorhoudende aan de Raadhuisstraat 2 (7001 EW), rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder mevrouw Ingrid Lambregts, die handelt ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 30 november 2023 (de '**Gemeente**');

hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**' en ieder afzonderlijk als '**Partij**'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Er is in Nederland een tekort aan (betaalbare) woningen en een achterblijvende woningbouwproductie. Partijen onderschrijven de noodzaak om op korte termijn tot oplossingen te komen voor deze urgente problemen en in dat kader hebben Partijen de intentie om spoedig (betaalbare) woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Partijen zijn zich bewust, elk vanuit hun eigen taken en verantwoordelijkheden, dat zij hierin een sleutelrol hebben;
- B. In het licht van het voorgaande streven Partijen ernaar, elk vanuit hun eigen taken en verantwoordelijkheden, om spoedig een bijdrage te leveren aan het versnellen van flexwoningbouwprojecten in heel Nederland en om investeerders op de (flex)woningmarkt, zoals woningcorporaties, meer zekerheid te bieden ten aanzien van de exploitatietermijn van flexwoningen;
- C. In dat kader hebben het Rijk en de Gemeente op 30 januari 2023 een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van Flexcity in de Gemeente te onderzoeken (Bijlage 1 (Intentieovereenkomst d.d. 30 januari 2023)). Het Rijk en de Gemeente hebben geconcludeerd dat Flexcity haalbaar is en wensen daarom deze samenwerkingsovereenkomst te sluiten ('**Overeenkomst**'), waarin tevens de rollen van Partijen zijn vastgelegd;
- D. Partijen wensen binnen de in Bijlage 2 (Gebiedsomschrijvingen) bij deze Overeenkomst omschreven (zoek)gebieden of een ander door Partijen overeengekomen (zoek)gebied (de '**Gebieden**') een locatie te ontwikkelen waar (flex)woningen worden gerealiseerd en waar daarnaast ruimte is voor het plaatsen van Flexwoningen (zoals hierna gedefinieerd) die afkomstig zijn van/bedoeld zijn voor een andere locatie en die op die locatie (nog) niet (verder) kunnen worden geëxploiteerd. Partijen noemen het lokale project 'Flexcity' (zoals hierna gedefinieerd). Het Rijk beoogt om op termijn op meerdere locaties in Nederland Flexcity's te ontwikkelen;
- E. Flexcity vervult (mede) een cruciale rol in het kader van een spoedige ontwikkeling van flexibele huisvesting in Nederland. Flexcity zorgt immers voor meer zekerheid voor woningcorporaties en andere investeerders aan zowel de 'voor- als achterkant' van een flexwoonproject. Door Flexcity wordt het risico op het niet kunnen plaatsen van een Flexwoning vanwege de (negatieve) uitkomst van een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure in sterke mate verminderd, waardoor Flexwoningen op een eerder moment besteld kunnen worden (de 'voorkant'). Daarnaast biedt Flexcity meer zekerheid op doorexplotatie na de eerste exploitatietermijn, wat een mitigerend effect heeft op de financiële risico's van flexwoonprojecten. Uitgangspunt bij Flexcity is immers dat investeerders de mogelijkheid krijgen om hun Flexwoningen voor een periode van 30 jaar te exploiteren (inclusief de exploitatietijd op de initiële locatie) (de 'achterkant');

- F. Ter stimulering van de totstandkoming van Flexcity en andere Flexcity's in Nederland stelt het Rijk financiële middelen ter beschikking aan gemeenten;
- G. In het kader van Flexcity zal de Gemeente bewerkstellingen dat er een Vaste Kern (zoals hierna gedefinieerd) wordt gerealiseerd bestaande uit 300 woningen. Voor iedere woning in de Vaste Kern ontvangt de Gemeente onder voorwaarden een vergoeding van het Rijk;
- H. Daarnaast zal de Gemeente, ten behoeve van het kunnen plaatsen van Flexwoningen die afkomstig zijn van / bedoeld zijn voor een andere locatie en die op die locatie (nog) niet (verder) kunnen worden geëxploiteerd, vanaf 1 januari 2027 tot 1 januari 2060 voor (in totaal) 200 Flexwoningen ruimte reserveren. Voor iedere ruimtereservering voor een Flexwoning ontvangt de Gemeente onder voorwaarden een vergoeding van het Rijk.
- I. De woningcorporaties of andere investeerders, die Flexwoningen willen exploiteren in het sociale huursegment, die de Flexwoningen hebben besteld maar niet (verder) kunnen exploiteren (de 'Verzendende Woningcorporaties'), blijven na de plaatsing van de Flexwoningen in Flexcity in beginsel eigenaar van de Flexwoningen. Ook het exploitatierisico van de Flexwoningen ligt na plaatsing in Flexcity (nog steeds) bij de Verzendende Woningcorporaties.
- J. De Gemeente draagt zorg voor het (technisch) beheer, onderhoud en de toewijzing aan woningzoekenden van de Flexwoningen die worden geplaatst in Flexcity. De Gemeente is bevoegd om in dit kader een derde partij (zoals een woningcorporatie) in te schakelen. Voor deze diensten zal de Gemeente of de door de Gemeente ingeschakelde derde van de Verzendende Woningcorporaties een vergoeding krijgen.
- K. Partijen wensen de afspraken over Flexcity vast te leggen in deze Overeenkomst.

EN VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

## 1 Definities

- 1.1 Ten behoeve van deze Overeenkomst hebben de hierna genoemde begrippen de volgende betekenis:

<b>Flexwoning</b>	Een zelfstandige woning in de zin van artikel 7:234 BW die geschikt is voor verplaatsing en gebruik op een volgende locatie en die in het kader van Flexcity afkomstig is van/bedoeld is voor een andere locatie en die op die locatie (nog) niet (verder) kan worden geëxploiteerd.
<b>Flexcity</b>	De Vaste Kern en de (gereserveerde grond voor) Flexwoningen tezamen.
<b>Gebieden</b>	De gebieden zoals weergegeven in <u>Bijlage 2 (Gebiedsomschrijvingen)</u> of een ander door Partijen overeengekomen (zoek)gebied.
<b>Gemeente</b>	De gemeente Doetinchem, genoemd in de aanhef van de Overeenkomst.
<b>Ontwikkelcluster</b>	Een aaneengesloten of samenhangend deel van de Gebieden waar minimaal 50 Flexwoningen kunnen worden geplaatst.

<b>Overeenkomst</b>	Deze samenwerkingsovereenkomst.
<b>Het Rijk</b>	De Staat der Nederlanden, genoemd in de aanhef van de Overeenkomst, waarbij geldt dat het Rijk zich in voorkomende gevallen kan laten vertegenwoordigen door de figuur van de 'marktmeester', een door het Rijk aangewezen partij die (o.m.) verantwoordelijk is voor de coördinatie van flexwonen in Nederland.
<b>SLA</b>	Service Level Agreement.
<b>SPUK</b>	De incidentele specifieke uitkering die het Rijk op grond van het bepaalde in artikel 81 Woningwet juncto artikel 2, eerste lid Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving aan de gemeente Doetinchem verstrekt ten behoeve van Flexcity.
<b>Vaste Kern</b>	Onderdeel van Flexcity dat gerealiseerd moet worden conform de eisen van <u>Bijlage 3 (Eisen Vaste Kern)</u> .
<b>Verzendende Woningcorporatie</b>	De woningcorporatie of een andere investeerder, die door bemiddeling van het Rijk Flexwoningen in het sociale huursegment wenst te plaatsen in Flexcity.

- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Voor zover iets anders niet ondubbelzinnig blijkt, wordt in deze Overeenkomst verwezen naar de artikelen van en de bijlagen bij deze Overeenkomst.
- 1.4 De bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de artikelen van deze Overeenkomst en de bijlagen prevaleren de artikelen uit deze Overeenkomst.
- 2 Doel van deze Overeenkomst**
- 2.1 Het Rijk en de Gemeente wensen in nauwe samenwerking en afstemming te komen tot de realisatie van Flexcity in de Gebieden. Door middel van deze Overeenkomst leggen Partijen hun samenwerking daartoe vast.
- 3 Vaste Kern**
- 3.1 De Gemeente zal bevorderen dat uiterlijk op 1 januari 2026 wordt aangevangen met de realisatie van de Vaste Kern en dat uiterlijk op 1 januari 2028 de Vaste Kern bestaande uit 300 woningen is gerealiseerd, een en ander in overeenstemming met de eisen opgenomen in Bijlage 3 (Eisen Vaste Kern). Uitgangspunt bij de realisatie van de Vaste Kern zal zijn dat jaarlijks een evenredig aantal woningen wordt gerealiseerd. De Gemeente zal daartoe, waar nodig, uiterlijk op 1 januari 2026 de benodigde ruimtelijke besluiten doen vaststellen door het daartoe bevoegde gezag. Hieronder vallen in ieder geval een passend planologisch kader (zoals een passend omgevingsplan) alsmede de voor realisatie van de Vaste Kern

benodigde uitvoeringsbesluiten en/of meldingen en/of toestemmingen (waaronder in ieder geval een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit).

#### 4 Ruimtereservering voor Flexwoningen

- 4.1 De Gemeente zal in de Gebieden ruimte reserveren waarin tot het einde van Flexcity als bedoeld in artikel 18, (in totaal maximaal) 200 Flexwoningen kunnen worden geplaatst en geëxploiteerd. De Gemeente zal daartoe, waar nodig, uiterlijk op 1 januari 2027 de benodigde ruimtelijke besluiten doen vaststellen door het daartoe bevoegde gezag. Hieronder valt in ieder geval een passend planologisch kader (zoals een passend omgevingsplan).

##### *Ontwikkelcluster 1*

- 4.2 De Gemeente zal er op haar kosten voor zorgdragen dat uiterlijk op 1 januari 2027 ten aanzien van het eerste Ontwikkelcluster is voldaan aan de 'generieke eisen' zoals bedoeld in Bijlage 4 (Vereisten kavels (RO-procedures, generieke eisen en specifieke eisen)). Daarna kan het Rijk, conform de afroeprocedure zoals omschreven in artikel 6, tot uiterlijk 1 januari 2037 een beroep doen jegens de Gemeente op de ingebruikname van het eerste Ontwikkelcluster. In dat geval zal de Gemeente op haar kosten, in samenwerking met de Verzendende Woningcorporatie, ervoor zorgen dat uiterlijk twaalf maanden na de schriftelijke kennisgeving zoals bedoeld in artikel 6.1 voor wat betreft het eerste Ontwikkelcluster tevens is voldaan aan de 'specifieke eisen' zoals opgenomen in Bijlage 4 (Vereisten kavels (RO-procedures, generieke eisen en specifieke eisen)). De Gemeente zal hierover indien nodig nadere afspraken maken met de Verzendende Woningcorporatie.

- 4.3 Indien vóór 1 januari 2037 geen beroep wordt gedaan op de ingebruikname van het eerste Ontwikkelcluster, vervalt definitief de mogelijkheid voor het Rijk om daarop Flexwoningen te (laten) plaatsen en is de Gemeente ontslagen van haar verplichting om het eerste Ontwikkelcluster beschikbaar te houden voor de plaatsing van Flexwoningen.

##### *Ontwikkelcluster 2*

- 4.4 De Gemeente zal er op haar kosten voor zorgdragen dat uiterlijk op 1 januari 2032 ten aanzien van het tweede Ontwikkelcluster is voldaan aan de 'generieke eisen' zoals bedoeld in Bijlage 4 (Vereisten kavels (RO-procedures, generieke eisen en specifieke eisen)). Daarna kan het Rijk, conform de afroeprocedure zoals omschreven in artikel 6, tot uiterlijk 1 januari 2037 een beroep doen jegens de Gemeente op de ingebruikname van het tweede Ontwikkelcluster. In dat geval zal de Gemeente op haar kosten, in samenwerking met de Verzendende Woningcorporatie, ervoor zorgen dat uiterlijk twaalf maanden na de schriftelijke kennisgeving zoals bedoeld in artikel 6.1 voor wat betreft het tweede Ontwikkelcluster tevens is voldaan aan de 'specifieke eisen' zoals opgenomen in Bijlage 4 (Vereisten kavels (RO-procedures, generieke eisen en specifieke eisen)). De Gemeente zal hierover indien nodig nadere afspraken maken met de Verzendende Woningcorporatie.

- 4.5 Indien vóór 1 januari 2037 geen beroep wordt gedaan op de ingebruikname van het tweede Ontwikkelcluster, vervalt definitief de mogelijkheid voor het Rijk om daarop Flexwoningen te (laten) plaatsen en is de Gemeente ontslagen van haar verplichting om het tweede Ontwikkelcluster beschikbaar te houden voor de plaatsing van Flexwoningen.

##### *Ontwikkelcluster 3 en 4*

- 4.6 Tenzij Partijen anders zijn overeengekomen, zal tussen Partijen in januari 2037 een evaluatie plaatsvinden met betrekking tot de (gewenste) inzet van het derde en vierde Ontwikkelcluster voor de plaatsing van Flexwoningen. Indien uit voornoemde evaluatie volgt dat de inzet van het derde en/of vierde Ontwikkelcluster naar oordeel van het Rijk noodzakelijk is, zal de Gemeente er op haar kosten voor zorgdragen dat uiterlijk binnen

twaalf maanden na ontvangst van een daartoe strekkende mededeling van het Rijk ten aanzien van het derde en/of vierde Ontwikkelcluster is voldaan aan de 'generieke eisen' zoals bedoeld in Bijlage 4 (Vereisten kavels (RO-procedures, generieke eisen en specifieke eisen)).

- 4.7 Tot uiterlijk vijf jaar na de datum waarop ten aanzien van het derde en/of vierde Ontwikkelcluster moet zijn voldaan aan de 'generieke eisen' (zoals bedoeld in Bijlage 4 (Vereisten kavels (RO-procedures, generieke eisen en specifieke eisen))) kan het Rijk, conform de afroepprocedure zoals omschreven in artikel 6, een beroep doen jegens de Gemeente op de ingebruikname van het derde en/of vierde Ontwikkelcluster. In dat geval zal de Gemeente op haar kosten, in samenwerking met de Verzendende Woningcorporatie, ervoor zorgen dat uiterlijk twaalf maanden na de schriftelijke kennisgeving zoals bedoeld in artikel 6.1 voor wat betreft het derde en/of vierde Ontwikkelcluster tevens is voldaan aan de 'specifieke eisen' zoals opgenomen in Bijlage 4 (Vereisten kavels (RO-procedures, generieke eisen en specifieke eisen)). De Gemeente zal hierover indien nodig nadere afspraken maken met de Verzendende Woningcorporatie.
- 4.8 Indien niet uiterlijk binnen vijf jaar na de datum waarop ten aanzien van het derde en/of vierde Ontwikkelcluster moet zijn voldaan aan de 'generieke eisen' zoals bedoeld in Bijlage 4 (Vereisten kavels (RO-procedures, generieke eisen en specifieke eisen)), een beroep wordt gedaan op de ingebruikname van het derde en/of vierde Ontwikkelcluster, vervalt definitief de mogelijkheid voor het Rijk om daarop Flexwoningen te (laten) plaatsen en is de Gemeente ontslagen van haar verplichting om het derde en/of vierde Ontwikkelcluster beschikbaar te houden voor de plaatsing van Flexwoningen.
- 4.9 Indien - naar oordeel van het Rijk - uit de evaluatie zoals bedoeld in artikel 4.6 volgt dat de inzet van het derde en/of vierde Ontwikkelcluster niet (langer) gewenst is, vervalt eveneens definitief de mogelijkheid voor het Rijk om daarop Flexwoningen te (laten) plaatsen en is de Gemeente ontslagen van haar verplichting om het derde en/of vierde Ontwikkelcluster beschikbaar te houden voor de plaatsing van Flexwoningen.

#### *Exploitatieduur van de Flexwoningen op de Ontwikkelclusters*

- 4.10 Ten aanzien van alle Ontwikkelclusters in Flexcity (waarop (tijdig) een beroep is gedaan door het Rijk, zoals hiervoor omschreven) geldt dat de daarop geplaatste Flexwoningen daar in ieder geval voor een zodanige periode kunnen blijven staan en worden geëxploiteerd dat sprake is van een totale exploitatieperiode van 30 jaar (inclusief de exploitatietijd op de initiële locatie). Indien voornoemde totale exploitatieperiode van een Flexwoning is voltooid, zal de Flexwoning worden verwijderd conform artikel 18.2 en is de Gemeente ten aanzien van dat deel van het Ontwikkelcluster waarop de betreffende Flexwoning is geplaatst, ontslagen van haar verplichtingen.
- 4.11 In afwijking van artikel 4.10 eerste volzin geldt dat in het geval een Flexwoning reeds voor een periode van 15 jaar op een Ontwikkelcluster is geëxploiteerd, maar de totale exploitatietermijn van 30 jaar zoals bedoeld in het vorige lid nog niet is voltooid, de Gemeente bevoegd is om de betreffende Flexwoning te verplaatsen naar een ander Ontwikkelcluster, dan wel naar een andere locatie in gemeente Doetinchem, waar deze kan worden geëxploiteerd tot het einde van de totale exploitatieperiode van 30 jaar. Tenzij anders wordt overeengekomen, geldt hierbij als uitgangspunt dat de Verzendende Woningcorporatie de kosten draagt voor de verplaatsing van de Flexwoningen.

## **5 Rijksbijdrage(n)**

- 5.1 Voor het realiseren van de Vaste Kern zal door het Rijk, nadat deze Overeenkomst in werking is getreden zoals bedoeld in artikel 19.1, en nadat daartoe door of vanwege de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is besloten, door middel van een SPUK op uiterlijk 31 december 2023 aan de Gemeente een bedrag van EUR 12.000 (zegge:



twalfduizend euro) per aan het gemeentelijke woningbestand toe te voegen woning ter beschikking worden gesteld. Hierbij geldt dat het bedrag dat de Gemeente op grond van de SPUK ontvangt voor het realiseren van de Vaste Kern niet hoger zal zijn dan EUR 3.600.000 (zegge: drie miljoen zeshonderdduizend euro) en dat deze gelden slechts beschikbaar worden gesteld indien is voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst en de door het Rijk vastgestelde SPUK.

- 5.2 Voor het beschikbaar maken en houden van de Ontwikkelclusters ten behoeve van (in totaal) 200 Flexwoningen zal door het Rijk, nadat deze Overeenkomst in werking is getreden zoals bedoeld in artikel 19.1, en nadat daartoe door of vanwege de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is besloten, door middel van een SPUK op uiterlijk 31 december 2023 aan de Gemeente een bedrag van EUR 30.000 (zegge: dertigduizend euro) per voor een Flexwoning gereserveerde ruimte ter beschikking worden gesteld. Als vereiste daarbij geldt dat tevens is voldaan aan de in deze Overeenkomst en de SPUK opgenomen voorwaarden.
- 5.3 De Gemeente zal bij het besteden van de in dit artikel bedoelde Rijksbijdrage(n) de in deze Overeenkomst en de SPUK opgenomen voorwaarden en geldende staatsteunregels in acht nemen.
- 5.4 De Gemeente is zich ervan bewust dat in het geval dat er geen Vaste Kern wordt gerealiseerd (zoals bedoeld in artikel 3.1) of een Vaste Kern wordt gerealiseerd die bestaat uit minder dan 300 woningen een terugbetalingsverplichting zal bestaan voor de Gemeente naar rato van het aantal niet-gerealiseerde woningen ten aanzien van de onder artikel 5.1 bedoelde ontvangen Rijksbijdrage(n). Op de Gemeente zal tevens een (gedeeltelijke) terugbetalingsverplichting rusten ten aanzien van de onder artikel 5.2 ontvangen Rijksbijdrage(n) indien de Gemeente niet voldoet aan haar verplichtingen die voortvloeien uit artikel 4. Voor de Gemeente zal geen terugbetalingsverplichting bestaan ten aanzien van de op grond van artikel 5.2 ontvangen Rijksbijdrage(n) indien sprake is van een van de gevallen zoals omschreven in het artikel 4.3, 4.5, 4.8 en 4.9 van deze Overeenkomst.
- 5.5 Het in het vorige lid bepaalde leidt uitzondering indien het niet voldoen van de Gemeente aan haar verplichtingen het gevolg is van de (noodzakelijke) publiekrechtelijke taakvoering van de Gemeente, zoals bedoeld in artikel 21. In dit geval dient de Gemeente de onder artikel 5 ontvangen Rijksbijdrage(n) terug te betalen met uitzondering van de plankosten die de Gemeente in het kader van deze Overeenkomst heeft gemaakt. Dit bedrag wordt door het Rijk en de Gemeente gefixeerd op EUR 50.000 (zegge: vijftigduizend euro).

## 6 Afroeprocedure

- 6.1 Indien het Rijk Flexwoningen wil laten plaatsen op een Ontwikkelcluster, zal het Rijk de Gemeente daarvan schriftelijk in kennis stellen.
- 6.2 Uit de kennisgeving zoals bedoeld in het vorige lid dient in ieder geval te volgen:
- (i) welke partij de Verzendende Woningcorporatie is;
  - (ii) op welke datum de Flexwoningen geplaatst zullen worden;
  - (iii) hoeveel Flexwoningen geplaatst zullen worden;
  - (iv) dat de Flexwoningen aan de in Bijlage 5 (Kwaliteitseisen Flexwoningen Flexcity) gestelde eisen voldoen;
  - (v) de kenmerken van de Flexwoningen, waaronder: de configuratie, de bouwer, de afmetingen, of het gaat om grondgebonden of gestapelde Flexwoningen, hoeveel

punten de Flexwoningen krijgen op grond van het woningwaarderingstelsel en het uiterlijk van de Flexwoningen; en

- (vi) voor welke periode de Flexwoningen op de Ontwikkelclusters van de Gemeente zullen blijven staan, waarbij een minimale termijn van twee jaar als uitgangspunt geldt.

- 6.3 Het Rijk zal met betrekking tot de plaatsingsdatum als bedoeld onder punt (ii) een minimale termijn hanteren van veertien maanden, te rekenen vanaf het moment van kennisgeving.

## **7 Ter beschikking stellen grond aan Verzendende Woningcorporatie**

- 7.1 In vervolg op de kennisgeving als bedoeld in artikel 6.1 zal de Gemeente tijdig voor de plaatsing van de Flexwoningen grond ten behoeve van het plaatsen van Flexwoningen, zoals aangegeven in de kennisgeving zoals bedoeld in artikel 6.2, in een Ontwikkelcluster door middel van erfpacht om niet of ingebruikgeving om niet aan de Verzendende Woningcorporatie ter beschikking stellen. Uitgangspunt hierbij is dat de Verzendende Woningcorporatie de hieraan verbonden belastingen en (notariële en kadastrale) kosten zal dragen. De uit te geven grond dient te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in Bijlage 4 (Vereisten kavels (RO-procedures, generieke eisen en specifieke eisen)).

## **8 Opstalrecht**

- 8.1 Omdat de Verzendende Woningcorporatie eigenaar blijft van de Flexwoningen zal de Gemeente, om natrekking van de Flexwoningen door de gemeentegrond te voorkomen, meewerken aan het vestigen van een opstalrecht om niet ten behoeve van de Verzendende Woningcorporatie op de betreffende kavels in Flexcity. Uitgangspunt hierbij is dat de Verzendende Woningcorporatie de hieraan verbonden belastingen en (notariële en kadastrale) kosten zal dragen. Tenzij de Gemeente en de Verzendende Woningcorporatie anders overeenkomen, geldt hierbij als voorwaarde dat het opstalrecht ophoudt te bestaan op het moment dat Flexcity eindigt en de Flexwoningen zijn verwijderd conform artikel 18.2, dan wel op het moment dat de Flexwoningen zijn verwijderd conform artikel 18.2 voordat Flexcity is geëindigd. De Gemeente zal samen met de Verzendende Woningcorporatie nadere afspraken maken over de invulling van het opstalrecht.

## **9 Staatssteunregels en algemene beginselen van behoorlijk bestuur**

- 9.1 Bij de uitvoering van deze Overeenkomst zal de Gemeente de geldende staatssteunregels en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder de procedureregels uit het zogenoemde Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778), in acht nemen.

## **10 Planologische procedures**

- 10.1 Indien nodig, zullen Partijen ter voorbereiding op het vaststellen van de benodigde ruimtelijke besluiten als bedoeld in artikel 3.1 en 4.1, in overleg bepalen welk (ruimtelijk) programma passend is.

## **11 Vergunningen**

- 11.1 De Verzendende Woningcorporatie draagt zorg voor het aanvragen en verkrijgen van alle voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de Flexwoningen benodigde vergunningen, goedkeuringen en dergelijke. De Verzendende Woningcorporatie zal hiervoor tijdig (voor)overleg plegen met de Gemeente, alsmede alle activiteiten verrichten die hiervoor van belang zijn.

- 11.2 De Gemeente draagt, met het oog op de plaatsingstermijn zoals bedoeld in artikel 6.3, zorg voor het in de procedure brengen en voortvarend afhandelen van de noodzakelijke ruimtelijke besluiten, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 21. De Gemeente draagt daarnaast zorg voor een spoedige behandeling van de door de Verzendende Woningcorporatie ingediende aanvragen voor de in het vorige lid bedoelde (omgevings)vergunningen, goedkeuringen en dergelijke.

## 12 Welstand

- 12.1 De Gemeente zal ervoor zorgdragen dat het gemeentelijke welstandsbeleid geen belemmering vormt voor de vergunningverlening voor de van de Verzendende Woningcorporatie te ontvangen Flexwoningen die in Flexcity zullen worden geplaatst.

## 13 Verplaatsing en plaatsing van de Flexwoningen

- 13.1 Partijen zullen onderling en in overleg met de Verzendende Woningcorporatie nadere afspraken maken over de verplaatsing naar en plaatsing in Flexcity van de Flexwoningen. Tenzij anders wordt overeengekomen, geldt hierbij als uitgangspunt dat de Verzendende Woningcorporatie de kosten draagt voor de verplaatsing en plaatsing van de Flexwoningen.

## 14 Service Level Agreement

- 14.1 Na de plaatsing op Flexcity zoals bedoeld in artikel 13 van deze Overeenkomst, zullen de Gemeente en Verzendende Woningcorporatie, respectievelijk de door de Gemeente ingeschakelde derde en de Verzendende Woningcorporatie de staat van de Flexwoningen vaststellen door middel van een proces-verbaal van oplevering.
- 14.2 Na het vaststellen van de staat van de Flexwoningen zoals bedoeld in het vorige lid zal de Gemeente ten behoeve van de exploitatie van de Flexwoningen in Flexcity zorg (laten) dragen voor het technisch beheer en onderhoud van de Flexwoningen, waarvoor zij van de Verzendende Woningcorporatie een (marktconforme) vergoeding zal ontvangen.
- 14.3 Tenzij de Gemeente en de Verzendende Woningcorporatie anders zijn overeengekomen, geldt als uitgangspunt bij de exploitatie van de Flexwoningen in Flexcity dat:
- (i) de Verzendende Woningcorporatie gerechtigd is tot de huurinkomsten van de Flexwoningen die in Flexcity zijn geplaatst; en
  - (ii) de Verzendende Woningcorporatie het exploitatierisico van de Flexwoningen draagt.
- 14.4 De Gemeente (of de door de Gemeente ingeschakelde derde) en de Verzendende Woningcorporatie zullen een en ander vastleggen in een Service Level Agreement ('SLA'). Ten behoeve van de SLA zullen Partijen, in de periode vanaf ondertekening van deze Overeenkomst tot uiterlijk 1 juli 2024, gezamenlijk een concept-SLA opstellen, waarin in ieder geval afspraken zullen worden gemaakt over de onderwerpen zoals opgenomen in Bijlage 6.1 (Onderwerpen Service Level Agreement). Bij het maken van voornoemde afspraken zullen de Gemeente (dan wel de door de Gemeente ingeschakelde derde) en de Verzendende Woningcorporatie de voornoemde concept-SLA als uitgangspunt hanteren. Ook zullen de in Bijlage 6.2 (Referentiedocumenten kengetallen) vermelde referentiedocumenten in relatie tot de verwachte kosten voor beheer en onderhoud worden betrokken. Uitgangspunt daarbij is dat de kosten, die de Gemeente (of de door de Gemeente ingeschakelde derde) maakt voor het beheer en onderhoud van de Flexwoningen, volledig door de Verzendende Woningcorporatie worden gedekt.

14.5 Indien de Gemeente, dan wel de door de Gemeente ingeschakelde derde, en de Verzendende Woningcorporatie geen overeenstemming bereiken over het in het vorige lid bepaalde, zal dit overeenkomstig artikel 17 in de stuurgroep worden besproken.

## 15 Toewijzen woningen

15.1 De Gemeente draagt zorg voor het (laten) toewijzen van de Flexwoningen in Flexcity aan woningzoekenden.

## 16 Planning

16.1 Partijen zullen bij de uitvoering van deze Overeenkomst de planning als opgenomen in Bijlage 7 (Mijlpalenplanning) in acht nemen.

## 17 Overlegstructuur

17.1 Partijen zullen ter uitvoering van deze Overeenkomst een stuurgroep vormen. De stuurgroep bestaat uit vertegenwoordigers van Partijen. Partijen streven naar continuïteit in de overleggen en zullen in dit verband zoveel mogelijk zorgdragen voor vaste vertegenwoordigers. Iedere Partij is bevoegd om bij ontstentenis van een van haar vertegenwoordigers in voornoemde overleggen een functioneel zoveel mogelijk gelijkwaardig persoon aan te wijzen die deze zal vervangen.

17.2 De stuurgroep zal toezien op de juiste uitvoering van de Overeenkomst door Partijen en is verantwoordelijk voor de controle op de voortgang, de benodigde afstemming tussen Partijen en zal in dat kader op regelmatige basis met elkaar in overleg treden. De stuurgroep bepaalt zelf de frequentie en de plaats van de overleggen.

17.3 Voornoemde overleggen geschieden voortvarend en in een open werkproces. Partijen verplichten zich over en weer om elkaar steeds zo spoedig en volledig mogelijk te informeren over zaken waarvan ze weten dat die van belang zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

17.4 In het geval de Flexwoningen in Flexcity worden geplaatst, zullen Partijen in overleg de Verzendende Woningcorporatie(s) uitnodigen deel te nemen aan het overleg in de stuurgroep.

17.5 Als in de stuurgroep geen overeenstemming kan worden bereikt over een onderwerp, zal dit onderwerp op bestuurlijk niveau tussen Partijen worden behandeld. Indien ook dit niet leidt tot overeenstemming, zullen Partijen de procedure volgen als omschreven in artikelen 25 en 26 van deze Overeenkomst.

## 18 Einde Flexcity

18.1 Tenzij door Partijen anders wordt overeengekomen, zal Flexcity op 1 januari 2060 eindigen.

18.2 Tenzij anders wordt overeengekomen, zal de Verzendende Woningcorporatie er zorg voor dragen dat de Flexwoningen uiterlijk op de in het vorige lid bedoelde datum zijn verwijderd en de grond (weer) ter beschikking is gesteld aan de Gemeente, conform de daarover gemaakte afspraken in de tussen de Gemeente en de Verzendende Woningcorporatie gesloten erfpachtovereenkomst, gebruikgevingsovereenkomst en/of opstalvoorwaarden zoals bedoeld in artikelen 7 en 8 van deze Overeenkomst.

## **19 Ingangsdatum en duur Overeenkomst**

- 19.1 Deze Overeenkomst treedt in werking zodra de laatste Partij deze Overeenkomst heeft ondertekend en loopt door totdat Partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst hebben voldaan.

## **20 Wijziging van de Overeenkomst wegens onvoorziene omstandigheden**

- 20.1 In het geval dat een Partij meent dat deze Overeenkomst wijziging behoeft wegens onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 BW, treden Partijen op dier verzoek over eventuele wijzigingsmogelijkheden in overleg, alvorens eventueel een gerechtelijk wijzigings- of (gedeeltelijk) ontbindingsverzoek wordt ingediend.

## **21 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid**

- 21.1 Indien in deze Overeenkomst verplichtingen van de Gemeente zijn opgenomen waarvoor de bestuursorganen van de Gemeente publiekrechtelijke besluiten moeten nemen, zal de Gemeente zich tot het uiterste inspannen om aan voornoemde verplichtingen te voldoen.
- 21.2 De verplichtingen zoals aangegeven in deze Overeenkomst laten de bevoegdheden en beleidsruimte die Partijen hebben bij het uitvoeren van hun publiekrechtelijke taken onverlet. Indien deze publiekrechtelijke taakvoering resulteert in handelingen en/of besluiten die nadelig kunnen zijn voor hetgeen in deze Overeenkomst tussen Partijen is overeengekomen, dan zal dat niet tot enige aansprakelijkheid van de ene Partij tegenover de andere Partij leiden. In een dergelijk geval zullen Partijen nader in overleg treden om te bepalen op welke wijze – met inachtneming van de publiekrechtelijke bevoegdheden en taakuitvoering van Partijen – alsnog invulling kan worden gegeven aan de doelstelling van deze Overeenkomst zoals omschreven in artikel 2.1.

## **22 Terugvordering Rijksbijdrage(n)**

- 22.1 Het Rijk is bevoegd om de in het kader van deze Overeenkomst door de Gemeente ontvangen Rijksbijdrage(n) terug te vorderen indien daar een grond voor bestaat op grond van:
- (i) deze Overeenkomst en/of de wet; en
  - (ii) de in de SPUK opgenomen voorwaarden.

## **23 Verzendende Woningcorporatie**

- 23.1 In deze Overeenkomst worden diverse rollen en verplichtingen aan de Verzendende Woningcorporatie toebedeeld, waarbij Partijen zich ervan bewust zijn dat de Verzendende Woningcorporatie geen partij bij deze Overeenkomst is. Gelet op het concept van Flexcity en de verschillende rollen en verplichtingen van Partijen die voortvloeien uit deze Overeenkomst zijn Partijen van oordeel dat de aan de Verzendende Woningcorporatie toegedachte rollen en verplichtingen redelijk zijn en essentieel voor het functioneren van (het concept van) Flexcity. De rollen en verplichtingen die aan de Verzendende Woningcorporatie zijn toegedeeld komen immers overeen met die die de Verzendende Woningcorporatie zal hebben bij verplaatsing van de Flexwoningen naar een vervolgllocatie.
- 23.2 Partijen zullen in hun communicatie met de Verzendende Woningcorporatie het bovenstaande in acht nemen. Daarnaast zullen Partijen bij onderhandelingen met de Verzendende Woningcorporatie en bij de uitvoering van deze Overeenkomst en overeenkomsten met de Verzendende Woningcorporatie zich welwillend opstellen en naast

hun eigen (redelijke) belangen ook de redelijke belangen van de Verzendende Woningcorporatie in acht nemen.

## **24 Beperking inzet Flexcity**

- 24.1 Tenzij Partijen anders zijn overeengekomen, zal tussen Partijen in januari 2045 een evaluatie plaatsvinden met betrekking tot de (gewenste) inzet van de in de Gebieden voor de plaatsing van Flexwoningen gereserveerde ruimte (zoals bedoeld in artikel 4).
- 24.2 Indien blijkt dat - naar het oordeel van het Rijk - onvoldoende vraag bestaat (en in de toekomst te verwachten valt) naar de inzet van de in de Gebieden voor de plaatsing van Flexwoningen gereserveerde ruimte (zoals bedoeld in artikel 4), is het Rijk bevoegd om deze Overeenkomst (gedeeltelijk) op te zeggen en daarmee de Gemeente (gedeeltelijk) te ontslaan van haar verplichtingen met betrekking tot voornoemde ruimtereservering. In voorkomend geval zal het Rijk de Gemeente hierover schriftelijk informeren.
- 24.3 In het geval zoals omschreven in het vorige lid, zal er voor de Gemeente geen terugbetalingsverplichting bestaan ten aanzien van de op grond van artikel 5 ontvangen Rijksbijdrage(n).

## **25 Escalatieregeling**

- 25.1 Een Partij die meent dat een geschil bestaat, deelt dat schriftelijk aan de andere Partij mee. De mededeling bevat een aanduiding van het geschil.
- 25.2 Binnen vijftien werkdagen na de dagtekening van de in het eerste lid bedoelde mededeling zendt elke Partij zijn zienswijze over het geschil, alsmede een voorstel voor een oplossing daarvan aan de andere Partij.
- 25.3 Binnen vijftien werkdagen na afloop van de in het tweede lid genoemde termijn overleggen Partijen over een oplossing van het geschil. Elke Partij kan zich door deskundigen doen bijstaan. Indien één van Partijen binnen twee werkdagen na afloop van de in het tweede lid genoemde termijn de wens daartoe kenbaar maakt, wordt het overleg voorgezeten door een door Partijen gezamenlijk te benoemen voorzitter. Indien geen oplossing wordt bereikt of geen voorzitter kan worden benoemd, zullen Partijen de procedure volgen als omschreven in artikel 26.
- 25.4 Elke Partij draagt de eigen kosten, voortvloeiend uit de procedure zoals opgenomen in het eerste tot en met het derde lid van dit artikel. De kosten van de in het derde lid bedoelde voorzitter worden door elke Partij voor een gelijk deel gedragen.

## **26 Bevoegde rechter**

- 26.1 Alle geschillen in verband met deze Overeenkomst of met afspraken die daarmee samenhangen, worden beslecht door de bevoegde rechtbank te Den Haag. Een Partij kan zich echter pas op andere wijze dan in kort geding tot de rechter wenden, indien het geschil niet volgens de procedure van artikel 25 is opgelost.

## **27 Ontbindende voorwaarde**

- 27.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat:
- (i) de gemeenteraad niet uiterlijk op 31 januari 2024, of een door Partijen anders overeengekomen datum, onvoorwaardelijk en onherroepelijk schriftelijk goedkeuring heeft verleend voor het aangaan van deze Overeenkomst.

- 27.2 Indien een dergelijke schriftelijke goedkeuring niet binnen de in het vorige lid bedoelde termijn ter kennisgeving met het Rijk is gedeeld, kan ieder der Partijen tot uiterlijk drie maanden na afloop van de het vorige lid bedoelde termijn de ontbinding van deze Overeenkomst inroepen, waardoor er voor de Gemeente een terugbetalingsverplichting zal bestaan ten aanzien van de door de Gemeente ontvangen Rijksbijdrage(n) (zoals bedoeld in artikel 5 van deze Overeenkomst).
- 28 Overige bepalingen**
- 28.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 28.2 Het is een Partij niet toestaan zijn rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk, direct noch indirect, over te dragen aan derden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.
- 28.3 Door Partijen ingevolge deze Overeenkomst te verlenen toestemmingen zullen slechts gemotiveerd en op redelijke gronden worden geweigerd, tenzij dit nadrukkelijk anders is bepaald in deze Overeenkomst.
- 28.4 Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst of een van de bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlage(n) tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op het doel en strekking van deze Overeenkomst – afwijken van de niet verbindende bepalingen.

*handtekeningenpagina volgt*

*handtekeningenpagina samenwerkingsovereenkomst Flexcity*

Minister van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties, mede namens de  
Staat der Nederlanden,

Gemeente Doetinchem, namens  
deze,

---

Naam: Hugo de Jonge

Datum: 5 december 2023

---

Naam: Ingrid Lambregts

Datum: 30/11/2023



**BIJLAGE 1**

**INTENTIEOVEREENKOMST D.D. 30 JANUARI 2023**

**BIJLAGE 2**  
**GEBIEDSOMSCHRIJVINGEN**

[Hier zal op een later moment een gebiedenkaart worden toegevoegd door gemeente Doetinchem]

### BIJLAGE 3

#### EISEN VASTE KERN

De Vaste Kern van Flexcity is een voorbeeld van een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling: innovatief, industrieel, circulair en betaalbaar. De eisen op woningniveau voor de Vaste Kern zijn hieronder puntsgewijs weergegeven.

Onderwerp	Eisen
Wooneenheid	Zelfstandig
Bouwbesluit	Nieuwbouw
Technische levensduur	Minimaal 50 jaar
Milieu PrestatieGebouwen (MPG)	Maximaal 0,5
Bijna Energieneutraal gebouw (BENG)	1, 2 en 3
Building Circularity Index (BCI)	Minimaal 0,4

Prijsniveaus en verdeling binnen categorieën zijn passend bij de afspraken uit de door de gemeente gesloten woondeal, echter in het totale project 'de Vaste Kern' mag maximaal 2/3e van de woningen in het sociale segment verhuurd worden.

Dit zijn de minimale vereisten en wij dagen de gemeente graag uit om met aanvullende ideeën te komen die leiden tot een hoogwaardige en toekomstbestendige leefomgeving.

De Vaste Kern van Flexcity is daarmee het onderdeel waar vanuit stedenbouwkundig en maatschappelijk opzicht het meest effectief gestuurd kan worden op een kwalitatief hoog resultaat. We verdelen hier de vaste kern gemakshalve in twee onderdelen wanneer we het hebben over de ruimtelijke beleving;

- Richtlijnen voor het ontwerp (van de woonproducten)
- Integraal leefconcept (openbare ruimte)

De Vaste Kern mag ook verdeeld worden over meerdere ontwikkellocaties, maar moeten dan wel voldoen aan de hieronder beschreven richtlijnen en als geheel een buurt(je) vormen. Minimale aantallen kunnen in overleg met gemeente worden bepaald.

#### Richtlijnen voor ontwerp (van de woonproducten)

1. De minimale beeldkwaliteit moet aansluiten op de omgeving en heeft een permanente uitstraling, expliciet géén uitstraling van containerwoningen.
2. Het bouwsysteem is inpasbaar in specifieke context en aanpasbaar aan onregelmatigheden van locaties door bijvoorbeeld aanpasbare kopgevels met (extra) gevelopeningen, hoekoplossingen, hoogte-op-/afbouw, additionele kapvormen, dakterrassen, setback, wisselende oriëntatie, pergola's, etc.
3. De woning voorziet in mogelijkheden om een goede relatie gebouw-omgeving te maken met het oog op de leefbaarheid. Bijvoorbeeld door ogen op straat, zorgvuldig vormgeven van de plint, volwaardig adres (entree) aan de straat, mogelijkheden om als bewoner (buiten)ruimte toe te kunnen eigenen, vorming van geborgen collectieve buitenruimte, overgang binnen-buiten zorgt voor voldoende privacy, mogelijkheid tot functieverandering van modules (bijv. de mogelijkheid om publieksgerichte functies toe te voegen in een andere context).
4. Het bouwsysteem stelt bouwblok boven module: de sculpturaliteit en detaillering van een samenhangend bouwblok in plaats van enkel de individuele module.
5. Het bouwsysteem zorgt voor een herkenbaar woningblok met volwaardige identiteit. Hiermee moet grootschalige schraalheid en grootschalige repetitie voorkomen worden middels variatie, geleiding, reliëf en ritme.