

REALISATIEOVEREENKOMST BINNENSTEDELIJKE HERSTRUCTURERING SLIEDRECHT
Definitieve versie 16-12-2025

DE ONDERGETEKENDEN:

I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE SLIEDRECHT**, zetelende aan de (3361 HJ) Industrieweg 11 te Sliedrecht, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24488726, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer Ton Spek, daartoe ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 Gemeentewet aangewezen door de burgemeester en handelende ter uitvoering van het collegebesluit op 13 mei 2025, hierna te noemen: de "Gemeente";

en

II. de **STICHTING TABLIS WONEN**, zetelende aan de (3363 CZ) Zuiderzeestraat 210 te Sliedrecht, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 23036310, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer Roeland Kreeft, hierna te noemen: "Tablis Wonen";

Gemeente en Tablis Wonen worden afzonderlijk ook aangeduid als "Partij" en gezamenlijk als "Partijen".

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

A. Partijen zijn eigenaar van alle gronden die samen het Plangebied (BIJLAGE 4 - Beschrijving) vormen, behalve de locatie van de fysiopraktijk;

B. Het College heeft in 2019 het Uitvoeringsprogramma vastgesteld. Daarin is onder meer de ambitie vastgelegd om gemengde woonwijken te ontwikkelen en het totale aandeel sociale woningbouw terug te brengen van 35% naar 30% van de (toekomstige) totale woningvoorraad in de Gemeente;

C. Tablis Wonen heeft in haar Koersplan 2025-2029 de ambitie opgenomen haar woningaanbod te willen uitbreiden in verband met de aanhoudende grote vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Sliedrecht;

D. De Raad heeft op 14 december 2021 het Programmaplan vastgesteld. Het Plangebied is onderdeel van het Programmaplan en kent een eenzijdige en verouderde woningvoorraad met een hoog aandeel sociale woningen waardoor de leefbaarheid ter plaatse van het Plangebied onder druk staat;

E. De Gemeente heeft op 12 februari 2024 een WBI (Woning Bouw Impuls) subsidie ingediend en verleend gekregen ter waarde van € 2,2 miljoen euro, waaraan voorwaarden zijn gekoppeld waar deze Overeenkomst ook op toeziet (zie bijlage 2 – Voorwaarden WBI);

F. Partijen hebben laatstelijk op 5 december 2024 de Prestatieafspraken met elkaar gemaakt, over onder andere de woningvoorraad, leefbaarheid en de prestaties die door Partijen over en weer worden geleverd voor de daarin afgesproken periode;

G. Partijen zijn van mening dat menging van woningtypes en doelgroepen bijdraagt aan een leefbare woonomgeving;

H. Partijen hebben, mede gezien het vorenstaande, de gezamenlijke wens om door middel van een langjarige samenwerking een binnenstedelijke vernieuwing gefaseerd in het Plangebied te realiseren. In dat kader hebben zij:

(i) een verkenningsfase doorlopen, naar aanleiding waarvan de Ruimtelijke Strategie is opgesteld;

(ii) de Intentieovereenkomst gesloten, op grond waarvan zij de haalbaarheid van de gewenste binnenstedelijke vernieuwing op basis van de Ruimtelijke Strategie hebben onderzocht en vastgelegd in het door Palmbout opgestelde document Stedenbouwkundige Visie, en;

(iii) de Samenwerkingsovereenkomst gesloten, op basis waarvan zij het daarin genoemde startdocument hebben uitgewerkt tot de onderhavige Realisatieovereenkomst;

I. Partijen hebben in het kader van de totstandkoming van deze Realisatieovereenkomst ook besloten dat zij hun samenwerking anders vorm en inhoud zullen geven, dan in het kader van de Samenwerkingsovereenkomst en het daarbij behorende Startdocument als uitgangspunt was aangenomen. Partijen zullen het Plangebied niet op basis van een gezamenlijke grondexploitatie ontwikkelen en realiseren, doch ieder der Partijen zal de Realisatie van de nader te noemen Deellocaties van het Plangebied voor eigen rekening en risico uit (doen) voeren;

J. In het kader van het bepaalde onder I. is vastgesteld dat Tablis Wonen voornamelijk de verlieslatende delen van de Herontwikkeling (die betrekking hebben op vernieuwing van de sociale woningbouw) zal realiseren;

K. Partijen willen in deze Realisatieovereenkomst hun afspraken met betrekking tot de Herontwikkeling en Realisatie van het Plangebied vastleggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen;

L. Partijen – zijdens de Gemeente het College zijdens Tablis Wonen zowel het dagelijks bestuur als de RvC – hebben positief besloten ten aanzien van het aangaan van deze Realisatieovereenkomst;

EN KOMEN HIERBIJ OVEREEN:

1. DEFINITIES, CONSIDERANS EN BIJLAGEN

1.1 Tenzij uit de context duidelijk anders blijkt, hebben de in deze Realisatieovereenkomst met een hoofdletter geschreven woorden en uitdrukkingen de betekenis die in BIJLAGE 1 - Definities daaraan is toegekend.

1.2 De considerans ('NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING') en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Realisatieovereenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):

- a. (de tekst van) deze Realisatieovereenkomst, lees: de Artikelen.
- b. (de tekst van) de considerans.
- c. (de tekst van) de Bijlage.

2. DOEL VAN DE OVEREENKOMST

2.1 Deze Realisatieovereenkomst heeft tot doel de samenwerking tussen Partijen te formaliseren om de Binnenstedelijke Herstructurering in Sliedrecht op een efficiënte en haalbare wijze te realiseren en te borgen.

2.2. Deze Realisatieovereenkomst legt ook vast de door Partijen in het kader van die Binnenstedelijke Herstructurering gemaakte afspraken omtrent onder meer noodzakelijke grondtransacties en verdeling van verantwoordelijkheden.

3. DOELSTELLINGEN VAN PARTIJEN

3.1 Met het aangaan van deze Overeenkomst en/of de Herontwikkeling en Realisatie beogen Partijen de volgende doelstellingen te realiseren:

- a. Verbetering van leefbaarheid en maatschappelijke meerwaarde

Het versterken van sociale cohesie, leefbaarheid en veiligheid in de wijken door integrale wijkverbeteringen en betrokkenheid van bewoners met een focus op Sliedrecht-Oost.

- b. Duurzame en kwalitatieve woningbouw

Het ontwikkelen van energiezuinige, duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningen die aansluiten bij de behoeften van huidige en toekomstige bewoners.

- c. Evenwichtige woningvoorraad

Het realiseren van een divers woningaanbod, met speciale aandacht voor betaalbare sociale huurwoningen en woningen voor specifieke doelgroepen zoals starters, senioren en huishoudens met een lager inkomen.

- d. Efficiënte en haalbare uitvoering

Het vastleggen van duidelijke afspraken over verantwoordelijkheden, planning en financiering om een effectieve uitvoering te waarborgen.

3.2 Hoe deze doelstellingen in het kader van de Herontwikkeling en Realisatie gerealiseerd worden volgt uit deze Overeenkomst en het Stedenbouwkundig Kader, dat als BIJLAGE 3 aan deze Overeenkomst is gehecht.

4. WONINGVOORRAAD

4.1 Met de Herontwikkeling en Realisatie beogen Partijen een betere verdeling en kwaliteit van de woningvoorraad in het Plangebied en daarbuiten te realiseren, althans daaraan bij te dragen zoals bedoeld in artikel 3, een en ander met inachtneming van het in de navolgende leden bepaalde.

4.2 In de intentiefase en samenwerkingsfase zijn door beide Partijen haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd naar de stedenbouwkundige mogelijkheden en de haalbaarheid van het woningbouwprogramma. Op basis van de Stedenbouwkundige Visie en de gemeentelijke

verdichtingsnota en de parkeernormennota 2025 onderstrepen Partijen de ruimtelijke inpasbaarheid van minimaal 705 woningen op de locaties Maaslaan, Middeldiepstraat, Valkweg, Thorbeckelaan, Rembrandtlaan, Professorenbuurt en Dr. Schaepmanstraat.

4.3 Partijen zijn zich ervan bewust dat het woningprogramma in Fase 2 en Fase 3 vanwege haar globale karakter meer woningen kan bevatten, dan het uitgangspunt dat nu is gehanteerd van 705 woningen. De globale uitgangspunten geven Tablis Wonen ruimte om in te spelen op veranderingen in de samenleving, de markt en het beleid.

4.4 Tablis Wonen sloopt in het kader van de Binnenstedelijke Herstructurering in totaal 438 sociale huurwoningen en vervangt deze door circa 482 betere en duurzamere sociale woningen.

4.5 Tot en met Fase 2 worden 358 sociale huurwoningen gesloopt en worden circa 397 sociale huurwoningen gerealiseerd. Per saldo resulteert dit, na aftrek van sloop, in een toevoeging van circa

39 sociale huurwoningen. Daarnaast worden circa 131 betaalbare marktwoningen en 54 dure marktwoningen gerealiseerd.

4.6 De Gemeente is verantwoordelijk voor het aanbesteden van circa 115 marktwoningen op de Deellocaties Maaslaan en Valkweg.

4.7 Tablis Wonen is verantwoordelijk voor het realiseren van minimaal 397 sociale huurwoningen en 69 betaalbare marktwoningen op de Deellocaties Maaslaan, Middeldiepstraat, Thorbeckelaan en Rembrandtlaan, conform de WBI subsidie.

4.8 Partijen conformeren zich zo veel mogelijk aan bovenstaande totale woningverdeling tussen markt en sociaal.

4.9 Volgens de WBI subsidieaanvraag, conformeren Partijen zich aan het totale aantal te realiseren betaalbare woningen tot en met Fase 2 zoals beschreven in bijlage 4 - Beschrijving.

4.10 De definitie voor 'betaalbaarheid' wordt bepaald op basis van de WBI-subsidie aanvraag van 12 december 2023, van circa € 390.000 een grens die gekoppeld is aan de Woningbouw Impuls Subsidies (WBI) van het Rijk en jaarlijks wordt geactualiseerd. Partijen onderschrijven dan ook dat deze definitie onderhevig is aan inflatie en in de toekomst hoger kan uitvallen.

4.11 In Fase 1 gaat het met name om de bouw van marktwoningen voor starters, senioren en startende gezinnen en sociale huurders.

4.12 Onder 'marktwoningen' als bedoeld in deze Overeenkomst vallen zowel koopwoningen als (middel) dure huurwoningen.

5. UITWERKING HERONTWIKKELING, FASERING EN DOELSTELLINGEN

5.1 Hoe de Herontwikkeling op hoofdlijnen is opgezet en plaatsvindt en welke Fasering daarbij door Partijen wordt gehanteerd is uitgewerkt in het als BIJLAGE 4 aan deze Overeenkomst gehechte document Beschrijving-Toelichting (Her)ontwikkeling Deellocaties BHS ('de Beschrijving').

5.2 Uit de Beschrijving volgt wie van Partijen welk deel van het Plangebied zal realiseren.

5.3 Partijen spreken, mede in het licht van de in Artikel 3 neergelegde doelstelling, op hoofdlijnen het volgende af:

FASE 1: MAASLAAN, MIDDELDIEPSTRAAT EN VALKWEG

Bouwprogramma

a. Het bouwprogramma voor Fase 1 bestaat uit 69 sociale huurwoningen, een fysiopraktijk en 115 marktwoningen.

Gronden

b. De Gemeente verkoopt aan Tablis Wonen de gronden in Fase 1A en 1C met opstallen voor de realisatie van sociale huurwoningen, een fysiopraktijk en eventuele andere, maatschappelijke voorzieningen.

c. De door Tablis Wonen aan de Gemeente verschuldigde verkoopprijs voor die gronden in de voor 2016 vastgestelde grondprijs volgens de PALT-afspraken, te verminderen met de werkelijke sloopkosten en de kosten voor het bouwrijp maken, een en ander zodanig nader uit te werken, waardoor Tablis Wonen die gronden in de overdrachtsbelasting-sfeer kan verwerven. Partijen verwijzen in dit verband naar het als BIJLAGE 6 aan deze Overeenkomst gehechte fiscale advies van Deloitte d.d. 23 december 2024.

d. Voor de marktwoningen in Fase 1B en 1D zal de Gemeente middels een tender een ontwikkelaar selecteren voor de afname van de overige opstallen/gronden.

Sloop en Bouwrijp

e. In Fase 1A en 1C sloopt Tablis Wonen de opstallen en maakt zij de Deellocaties bouwrijp.

f. Voor Fase 1B en 1D zal de Gemeente nadere afspraken maken met de nog te selecteren ontwikkelaar over het slopen en bouwrijp maken van de betreffende gronden, om tot een fiscaal zo gunstig mogelijke levering te komen.

g. De Gemeente is verantwoordelijk voor het tijdig snoeien van de bomen in het Willem Dreespark rondom de Deellocaties Fase 1A en 1B.

Parkeren en openbaar gebied.

h. In Fase 1B wordt door of namens de Gemeente, voor haar rekening en risico, een overdekte parkeervoorziening gerealiseerd voor het bewonersparkeren van Fase 1A en 1B; deze wordt in de loop van 2029 opgeleverd. Tijdens de realisatie van Fase 1B zal door Tablis Wonen en/of bewoners en/of gebruikers van in Fase 1A te realiseren bebouwing tijdelijk gebruik worden gemaakt van de bestaande parkeerplekken binnen de contouren van het Plangebied fase 1 A en B. Indien er tijdens de Realisatie van Fase 1A en 1B onvoldoende parkeerplaatsen zijn voor de bewoners en/of gebruikers

van de in Fase 1A te realiseren bebouwing, zorgt de Gemeente, in overleg met Tablis Wonen, zo nodig voor een oplossing, al dan niet in de vorm van tijdelijke parkeerplaatsen.

i. De Gemeente levert Tablis Wonen voldoende parkeerplaatsen voor het bewonersparkeren van de sociale huurwoningen in Fase 1A tegen een vastgestelde prijs van € 13.000,- (inclusief BTW) per parkeerplaats.

j. Tablis Wonen realiseert voor Fase 1C een parkeervoorziening die ten opzichte van het maaiveldniveau van de Middeldiepstraat verdiept is gesitueerd. De inrit bevindt zich op maaiveldniveau en is toegankelijk vanaf de lager gelegen Gantelweg. De parkeervoorziening wordt gerealiseerd onder de nieuw te bouwen bebouwing.

k. De bewonersparkeerplaatsen voor Fase 1D worden op het maaiveld gerealiseerd.

l. Het bezoekersparkeren wordt in alle Deellocaties van Fase 1 in het openbaar gebied aangelegd door en voor rekening van de Gemeente.

m. De Gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van het openbare gebied (bijv. met speeltoestellen en andere voorzieningen), alsook bovenwijkse voorzieningen.

n. Voor het Dreespark (Fase 1A en B) wordt door de Gemeente voor eigen rekening en risico een herinrichtingsplan openbare ruimte opgesteld met omwonenden, die in lijn is met de WBI-subsidietoekenning.

Vergunningen

o. Voor de sloop van de opstallen in Fase 1A, 1C en 1D kan volstaan worden met een sloopmelding.

p. Voor de sloop van de opstal Maaslaan 10 in Fase 1B moet een ontheffing op de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd en verkregen.

q. Tablis Wonen en een nader te selecteren ontwikkelaar zijn zelf verantwoordelijk voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)-verzoek in verband met de verkrijging van de voor of ten behoeve van de realisatie van hun bouwplannen benodigde vergunningen. De ambtelijke kosten voor de BOPA-procedure worden geacht te zijn verrekend met de koopsommen die Tablis Wonen aan de Gemeente betaalt, zodat daarmee het verplichte kostenverhaal heeft plaatsgevonden. Hiervoor dienen bij de koopovereenkomsten per deellocatie een nadere uitwerking van de kosten worden gemaakt, zodat inzichtelijk wordt waar de koopsommen uit bestaan (koopsom grond en kostenverhaal). De Gemeente spant zich in om de noodzakelijke procedures zo snel mogelijk te laten verlopen.

Participatie

r. Voor de BOPA-procedure zal gebruik gemaakt worden van de reeds doorlopen participatie van het Stedenbouwkundig Kader.

FASE 2: THORBECKELAAN, REMBRANDTLAAN.

Bouwprogramma

a. Het bouwprogramma voor Fase 2 bestaat uit 328 sociale huurwoningen, 99 marktwoningen en eventueel (maatschappelijke) voorzieningen.

Gronden

b. De Gemeente en Tablis Wonen ruilen met gesloten beurs gronden voor de realisatie van het bouwprogramma, een en ander zoals nader uiteengezet in de Beschrijving (bijlage 4).

Sloop en Bouwrijp

c. Tablis Wonen sloopt de opstallen en maakt de Deellocaties bouw- en woonrijp.

Parkeren en openbaar gebied.

d. In Fase 2A en 2B wordt door Tablis Wonen een overdekte parkeervoorziening gerealiseerd voor het bewonersparkeren

e. Tablis Wonen realiseert voor Fase 2C en 2D parkeerplaatsen op het maaiveld.

f. Het bezoekers parkeren blijft openbaar en is in de bestaande situatie reeds voorzien tegen de randen van het plangebied met langsparkeren. Daar hoeft de Gemeente geen extra kosten voor te maken. Indien en voor zover er nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, geschiedt dit voor rekening van de Gemeente en zal de Gemeente geen (nader) kostenverhaal toepassen.

g. Tablis Wonen is verantwoordelijk voor het inrichten van de niet-openbare gebieden binnen de Deellocatie(s) (zie bijlage 4).

- h. Tablis Wonen is verantwoordelijk voor het inrichten van de openbare gebieden binnen de Deellocatie(s), doch uitsluitend met bestrating en groen conform en/of met inachtneming van het gemeentelijke beleid, waaronder begrepen het LIOR.
- i. De Gemeente is verantwoordelijk voor de verdere inrichting van het openbare gebied (bijv. met speeltoestellen en andere voorzieningen), alsook Bovenwijkse voorzieningen.
- j. Het openbaar gebied wordt na realisatie daarvan door en voor rekening van de Gemeente overgenomen en onderhouden.

Vergunningen

- k. Voor de sloop van de opstallen in Fase 2 moet mogelijk een ontheffing op grond van de Omgevingswet worden aangevraagd.
- l. Tablis Wonen is verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van voornoemde ontheffing en de sloopvergunning.
- m. Tablis Wonen is zelf verantwoordelijk voor het indienen van een BOPA-verzoek in verband met de verkrijging van de voor of ten behoeve van de realisatie van hun bouwplannen benodigde vergunningen.

Participatie

- o. Tablis Wonen zal de participatie voortzetten met de klankbordgroepen en omwonenden zoals bij de participatie van het Stedenbouwkundig Kader.
- p. Om de verbinding tussen Vogelbuurt Noord en Zuid te verbeteren en inclusie en gemeenschapsvorming in de Deellocaties te bevorderen stelt Tablis Wonen met belanghebbende een maatschappelijke visie op voor Fase 2A en 2B.
- q. De maatschappelijke visie kan er toe leiden dat er op de Deellocaties één of meerdere (maatschappelijke) voorzieningen gerealiseerd worden.

FASE 3: SCHAEPMANSTRAAT EN PROFESSORENBUURT

Bouwprogramma

- a. Het bouwprogramma voor Fase 3 bestaat uit 85 sociale huurwoningen en 39 marktwoningen.

Gronden

- b. In Fase 3A ruilen de Gemeente en Tablis Wonen met gesloten beurs gronden voor de realisatie van het bouwprogramma, zoals nader uiteengezet in de Beschrijving.
- c. Na afronding van Fase 2 heeft de Gemeente tot uiterlijk 1 januari 2040 het recht van koop voor 30 appartementen in Fase 3B voor de realisatie van de groene long. De voorwaarden voor deze koop zijn in de Beschrijving (bijlage 4) neergelegd.
- d. De Gemeente is ermee bekend dat, indien zij gebruik maakt van voornoemd recht van koop, Tablis Wonen naar verwachting twee jaar nodig heeft om de huurovereenkomsten met betrekking tot voornoemde appartementen te (kunnen) beëindigen en om de huurders daarvan naar een andere woonruimte te (kunnen) begeleiden. De Gemeente accepteert in dit verband dat de levering van voornoemde appartementen mogelijk eerst minimaal twee jaren na gebruikmaking van het kooprecht plaats zou kunnen vinden, maar niet eerder dan nadat Tablis Wonen erin is geslaagd de betreffende woningen leeg en ontruimd (van huurders daarvan) aan de Gemeente te kunnen (op)leveren (waartoe Tablis Wonen zich optimaal zal inspannen). Mocht Tablis Wonen, ondanks haar inspanningen alsdan niet in staat zijn de appartementen als voormeld leeg en ontruimd (op) te leveren aan de Gemeente, dan kan zij door de Gemeente niet worden aangesproken voor eventuele consequenties daarvan. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde de gevolgen daarvan te bespreken en/of te mitigeren en zij zullen bespreken hoe het door hen beoogde doel alsnog bereikt kan worden.

Sloop en Bouwrijp

- e. Tablis Wonen sloopt de opstallen in Fase 3A (Schaezmanstraat) en maakt die Deellocatie (Fase 3A) bouwrijp.
- f. De Gemeente sloopt de appartementen in Fase 3B, indien zij gebruik maakt van voornoemd kooprecht.

Parkeren en openbaar gebied.

- g. In fase 3A wordt door Tablis Wonen een half-verdiepte parkeervoorziening gerealiseerd voor het bewonersparkeren.
- h. Het bezoekers parkeren blijft openbaar en is in de bestaande situatie reeds voorzien tegen de randen van het plangebied met langsparkeren. Daar hoeft de Gemeente geen extra kosten voor te

maken. Indien en voor zover er nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, geschiedt dit voor rekening van de Gemeente en wordt het kostenverhaal begrepen als te zijn gebeurd met de koop van de gronden, en zal de Gemeente geen nader kostenverhaal toepassen.

i. Tablis Wonen is verantwoordelijk voor het inrichten van de niet-openbare gebieden binnen de Deellocatie(s).

j. Tablis Wonen is verantwoordelijk voor het inrichten van de openbare gebieden binnen de Deellocatie(s), doch uitsluitend met bestrating en groen conform en/of met inachtneming van het gemeentelijke beleid, waaronder begrepen het LIOR.

k. De Gemeente is verantwoordelijk voor de verdere inrichting van het openbare gebied (bijv. met speeltoestellen en andere voorzieningen), alsook Bovenwijkse voorzieningen.

l. Het openbaar gebied wordt na realisatie daarvan door en voor rekening van de Gemeente overgenomen, beheerd en onderhouden.

Vergunningen

m. Voor de sloop van de opstallen in Fase 3A moet mogelijk een ontheffing op de Wet Natuurbescherming worden aangevraagd.

n. Tablis Wonen is verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van voornoemde ontheffing en de sloopvergunning.

o. Tablis Wonen is zelf verantwoordelijk voor het indienen van een BOPA-verzoek in verband met de verkrijging van de voor of ten behoeve van de realisatie van hun bouwplannen benodigde vergunningen.

5.4 Daar waar in de voorgaande artikelen fase 1 tot en met fase 3 gesproken wordt over:

- 'verantwoordelijk' wordt hiermee bedoeld: verantwoordelijk voor de voorbereiding, uitvoering/realisatie en kosten;

- 'inrichten' wordt hiermee bedoeld: het voorbereiden en uitvoeren/realiseren, voor eigen rekening en risico.

5.5 De planning voor de Realisatie van bovengenoemde Deellocaties/Fasering volgt uit de Beschrijving en is in hoofdlijnen als volgt:

Fase 1 - Start 1^e helft 2026 – Afronding eind 2029

Fase 2 - Start 1^e helft 2028 – Afronding medio 2035

Fase 3 - Start 2^e helft 2035 – Afronding eind 2039

5.6 Partijen realiseren zich dat in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken omtrent ieders verantwoordelijkheden ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken van Deelgebieden niet immer in even groot detail zijn uitgewerkt. Zij komen daarom met elkaar overeen dat zij binnen zes maanden na ondertekening van deze Overeenkomst een nader document (demarcatielijst) zullen opstellen, waarin ieders verantwoordelijkheden ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken van Deelgebieden in meer detail en meer in de tijd bezien zullen worden uitgewerkt. Dit document zal door Partijen worden ondertekend en als bijlage aan de Overeenkomst worden gehecht;

5.7 Partijen realiseren zich dat in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken voor één of meer Deelgebieden en/of Fases daarbinnen niet immer in even groot detail zijn uitgewerkt. Op verzoek van één der Partijen zullen Partijen voor één of meer Deelgebieden en/of Fases daarbinnen nadere afspraken maken en vastleggen in nadere, deze Overeenkomst uitwerkende, verklarende en/of aanvullende overeenkomsten, al dan niet vastgelegd in (nadere) addenda bij deze Overeenkomst.

6. OVERIGE AFSPRAKEN BINNENSTEDELIJKE HERSTRUCTURERING

6.1 Het voor de Herontwikkeling geldende publiekrechtelijke kader is vastgelegd in en/of volgt uit het Stedenbouwkundig Kader. Het Stedenbouwkundig Kader bevat concrete uitgangspunten voor Fase 1 en globale uitgangspunten voor Fasen 2 en 3.

6.2 Voor zover mocht blijken dat het Stedenbouwkundig Kader een lacune mocht bevatten, dan zullen Partijen die lacune invullen met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, de Bijlagen en het beleid van Partijen.

6.3 Partijen ontwikkelen de betreffende Deellocaties voor eigen rekening en risico, met in achtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst en de Beschrijving.

6.4 Tablis Wonen zal voor of in het kader van de Herontwikkeling en Realisatie van de Deellocaties uitsluitend de volgende vergoedingen aan de Gemeente verschuldigd zijn:

- Fase 1A en C: afnemen van gronden en parkeerplaatsen op basis van een koopprijs conform het bepaalde in deze Overeenkomst en de Beschrijving; en

- bouwleges verschuldigd conform de legesverordening van de Gemeente.

6.5. Meer of andere vergoedingen dan genoemd in Artikel 6.4 zal Tablis Wonen in het kader van de Herontwikkeling en/of Realisatie niet aan de Gemeente verschuldigd zijn. Dit betekent dat Tablis Wonen geen bijdrage verschuldigd is aan overige kosten, zoals:

- Woonrijp maken openbaar gebied Fase 1 en inrichten parken/groene long Fase 3;
- Toezicht Gemeente op inrichting/woonrijp openbaar gebied maken door Tablis Wonen;
- Aanpassingen hoofdinfrastructuur en realisatie Bovenwijkse Voorzieningen;
- Kosten Gemeente gedurende ruimtelijke procedure (publicatie, beantwoorden zienswijzen e.d.);

Hierbij wordt opgemerkt dat het voorgaande betekent dat het kostenverhaal (artikel 13.11 Omgevingswet) wordt geacht te zijn inbegrepen in de grondtransacties tussen Partijen. Hiervoor dient in de koopovereenkomsten (grondtransacties) per Deelgebied een nadere uitwerking van de kosten te worden gemaakt, zodat inzichtelijk wordt waar de koopsommen uit bestaan (koopsom grond en kostenverhaal, conform PALT-afspraken);

6.6 De realisatie van de Bovenwijkse Voorzieningen in de door Tablis Wonen te herontwikkelen en realiseren Deellocaties zal door of vanwege de Gemeente telkens nauw afgestemd worden met Tablis Wonen, zodat die realisatie de voortgang van de Realisatie en meer in het bijzonder de bouw van de door of vanwege Tablis Wonen in het betreffende Deellocatie te realiseren woningen (en eventuele andere functies) op geen enkele wijze belemmert en/of vertraagt.

6.7 Onverminderd het vorenstaande zal Tablis Wonen in de door haar te ontwikkelen en realiseren Deellocaties zelf en voor eigen rekening zorgdragen voor de aansluitingen van de woningen (en andere functies) op Bovenwijkse Voorzieningen en de nutsvoorzieningen.

6.8 De door of vanwege Tablis Wonen in het kader van de Realisatie nieuw te realiseren sociale huurwoningen zullen door haar, voor haar rekening en risico, worden geëxploiteerd.

6.9 Verkoop en terugkoop dan wel levering van de gronden in de verschillende Fasen door de Gemeente aan Tablis Wonen geschiedt op basis en met inachtneming van het bepaalde in de Beschrijving.

6.10 Voor parkeerplaatsen voor bezoekers in het openbaar gebied binnen het Plangebied betaalt Tablis Wonen geen bijdrage aan de Gemeente.

6.11 Partijen kunnen in afwijking van het bepaalde hiervoor en/of het bepaalde in de Beschrijving, al dan niet om fiscale redenen, andere dan wel nadere afspraken maken.

6.12 Tablis Wonen zal de (ver)koopovereenkomst ter zake van de locatie Fysiotherapie in fase 1b met de betreffende eigenaar sluiten en de rechten en verplichtingen uit hoofde van die (ver)koopovereenkomst aan de Gemeente overdragen dan wel de Gemeente als nader te noemen meester aanwijzen, gelijk de Gemeente die rechten en verplichtingen van Tablis Wonen zal overnemen dan wel de benoeming als nader te noemen meester zal aanvaarden. Op verzoek van de Gemeente zal Tablis Wonen een door de Gemeente te selecteren ontwikkelaar als nader te noemen meester aanwijzen.

7. VOORBEREIDING REALISATIE, PUBLIEKRECHTELIJKE PROCEDURES

7.1 Sociale woonprogramma

Voor het door Tablis Wonen te ontwikkelen sociale woonprogramma dient Tablis Wonen bij de Gemeente een verzoek in voor een omgevingsvergunning. De procedure hiervoor wordt doorlopen via een BOPA.

7.2 Marktprogramma

Voor het marktprogramma op de Deellocaties Maaslaan (Fase 1B), Valkweg (Fase 1D), die in eigendom zijn of komen van de Gemeente, en de selectie van een ontwikkelaar/marktpartij daarvoor, voert de Gemeente een tenderprocedure uit. De door de Gemeente te selecteren ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het indienen van een bouwplan. De betreffende procedure wordt eveneens doorlopen via een BOPA.

7.3 Participatietraject bij BOPA-procedure

Tablis Wonen en de nog door de Gemeente te selecteren ontwikkelaar of marktpartij dragen verantwoordelijkheid voor het afstemmen van de bouwplannen met de klankbordgroepen en de bouwwerkzaamheden met omwonenden. Voor Fase 1 wordt gebruik gemaakt van de participatie die in het kader van of voor het Stedenbouwkundig Plan heeft plaatsgevonden, tenzij er een andere invulling aan de Deellocatie wordt gegeven.

7.4 Onderzoeken in het kader van de BOPA-procedure

Tablis Wonen en/of de door de Gemeente geselecteerde ontwikkelaar of marktpartij dragen de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van de benodigde omgevingsonderzoeken voor de BOPA. Voor veel RO-aspecten zijn reeds (globale) vooronderzoeken en/of quickscans uitgevoerd. Een overzicht van de benodigde en/of reeds uitgevoerde onderzoeken is opgenomen in BIJLAGE 5. De Gemeente draagt verantwoordelijkheid voor het beschikbaar stellen van deze onderzoeken aan Tablis Wonen en de nader te selecteren ontwikkelaars of marktpartijen. Deze onderzoeken en verkennende analyses vormen een voorlopige basis en dienen door de aanvrager van de BOPA nader getoetst en, waar nodig, aangevuld te worden.

7.5 Warmtenet

Voor zover technisch haalbaar voor HVC is het uitgangspunt van partijen dat alle Deellocaties (althans de daarin te realiseren bebouwing) zal worden aangesloten op een warmtenet. Partijen zijn ermee bekend dat dit voor Deellocatie Middeldiepstraat (Fase 1C) technisch niet haalbaar is.

7.6 Opstellen van bouwplannen

De door Tablis Wonen en de nader te selecteren ontwikkelaars of marktpartijen op te stellen bouwplannen, als onderdeel van de BOPA-procedure, dienen te voldoen aan de uitgangspunten van het Stedenbouwkundig Kader en het op dat moment geldende beleid van de Gemeente.

7.7 Toetsingskader

Tablis Wonen en de nader te selecteren ontwikkelaars of marktpartijen zijn gehouden om de ontwerpprincipes uit het Stedenbouwkundig Kader bij de definitieve uitwerking van de bouwplannen in acht te nemen. Indien toekomstige marktontwikkelingen, maatschappelijke behoeften of wijzigingen in het beleid daartoe aanleiding geven, kunnen afwijkingen van de ontwerpprincipes worden overwogen. Deze afwijkingen dienen gemotiveerd en in overleg met de Gemeente te worden afgestemd, waarbij het Stedenbouwkundig Kader als leidraad blijft dienen.

7.8 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid

- a. De inhoud van deze Overeenkomst is niet van invloed op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, is de Gemeente in geen geval aansprakelijk voor de daardoor door Tablis Wonen (of een door Tablis ingeschakelde partij) ontstane nadelen.
- b. De Gemeente neemt in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium de uiteindelijke beslissing en behoudt haar bevoegdheid omtrent de afweging van de aanvaardbaarheid van het Omgevingsplan en/of een BOPA-besluit. Dit houdt in dat van de zijde van de Gemeente geen sprake van een tekortkoming is, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid met zich meebrengt, dat de Gemeente publiekrechtelijke handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van (een deel van) de Binnenstedelijke Herstructurering.
- c. Indien de Gemeente publiekrechtelijke handelingen verricht die volgens Tablis Wonen aantoonbaar in strijd zijn met de geest of de bepalingen in deze Overeenkomst, treden Partijen hierover in overleg. Als dit overleg binnen zes maanden geen overeenstemming tussen Partijen heeft opgeleverd, is Tablis Wonen gerechtigd deze Overeenkomst met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 eenzijdig te ontbinden.
- d. Indien en voor zover Tablis Wonen ter verwezenlijking van de Realisatie publiekrechtelijke medewerking nodig heeft van andere overheidslichamen/-organen dan van de Gemeente, spant de Gemeente zich jegens Tablis Wonen maximaal in ter verkrijging van die medewerking. Indien de publiekrechtelijke medewerking, ondanks inspanningen van de Gemeente, om welke reden dan ook, niet kan worden verleend, komt dit geheel voor rekening en risico van Tablis Wonen. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, hoe ook genaamd, die Tablis Wonen lijdt, als gevolg van het feit dat, ondanks de inspanningen van de Gemeente, de publiekrechtelijke medewerking niet wordt verkregen.
- e. In nauw overleg met Tablis Wonen maakt de Gemeente gebruik van haar publiekrechtelijke bevoegdheid tot het nemen van verkeersbesluiten in en/of buiten het Plangebied met betrekking tot het te verwachten bouwverkeer. De te gebruiken bouwroutes worden door de Gemeente aangewezen in overleg met Tablis Wonen.

8. AFRONDING SAMENWERKINGSOVEREENKOMST, VERREKENING

8.1 Met de ondertekening van deze Realisatieovereenkomst zal de Samenwerkingsovereenkomst komen te eindigen dan wel door Partijen met wederzijds goedvinden worden beëindigd.

8.2 Partijen hebben in het kader van de Samenwerkingsovereenkomst ieder en gezamenlijk kosten gemaakt, welke voor hun beider rekening komen, op basis van 50/50. Partijen hebben ter zake een

kostenoverzicht gemaakt, waaruit volgt dat de Gemeente meer kosten voor haar rekening heeft genomen dan Tablis Wonen. Partijen zullen binnen zes maanden na ondertekening van de Realisatieovereenkomst de hier bedoelde af- en verrekening bespreken, overeenkomen en uitvoeren. Mochten Partijen hierover geen overeenstemming bereiken, dan vragen zij advies aan een door hen gezamenlijk te benoemen derde kostendeskundige. Dat advies is voor hen bindend, tenzij een Partij aantoonbaar dat dit advies in redelijkheid niet kan worden gevolgd. Als dan is de geschillenregeling (artikel 13 van de Overeenkomst) van toepassing;

8.3 Tablis Wonen zal binnen uiterlijk 14 dagen na ontvangst van de factuur zorgdragen voor de betaling van het in Artikel 8.2 bedoelde bedrag aan de Gemeente.

8.4 Nadat de in Artikel 8.3 bedoelde betaling heeft plaatsgevonden, zullen Partijen over en weer niets meer te vorderen hebben van elkaar uit hoofde van of in verband met de Samenwerkingsovereenkomst. Voor zover nodig verlenen zij elkaar ter zake finale kwijting.

9. PROJECTORGANISATIE

9.1 Partijen zullen op ambtelijk dan wel uitvoeringsniveau maandelijks overleg plegen over de voortgang en resultaten van deze Overeenkomst en de ontwikkelingen in het kader van of van belang voor de Realisatie. Het doel van dit ambtelijk afstemoverleg is:

- a. Het afstemmen van raakvlakken;
- b. Het periodiek bewaken van de planning, zodat vertraging zoveel als mogelijk wordt voorkomen;
- c. Het bewaken van de nakoming van de afspraken uit deze Realisatieovereenkomst;
- d. Het voorbereiden van de vergaderingen en ondersteunen van de bestuurlijke afstemming tussen de Gemeente en Tablis Wonen.

10. COMMUNICATIE & GEHEIMHOUDING

10.1 Partijen voeren de externe communicatie met betrekking tot de integrale Realisatie van het Project gezamenlijk uit en vanuit een integrale benadering van de verschillende Deellocaties binnenstedelijk. Uitzondering hierop vormt:

- a. de communicatie van ieder der Partijen welke louter betrekking heeft op de Deellocatie die door die betreffende Partij voor eigen rekening en risico wordt gerealiseerd;
- b. de communicatie van Partijen met de huurders en omwonenden. Deze communicatie wordt exclusief door de betreffende Partij/verhuurder (Tablis Wonen of de Gemeente) gevoerd.

10.2 Partijen stemmen de wijze, vorm en timing van hun gezamenlijke externe communicatie vooraf onderling af. En sluiten hierbij zoveel als mogelijk aan bij de vormgeving en stijl van Sliedrecht Bouwt.

10.3 Partijen zullen zich ertoe inspannen dat andere partijen die betrokken zijn/zullen raken bij de Realisatie, waar nodig, zullen bijdragen en meewerken aan de gezamenlijke externe communicatie.

10.4 Partijen zullen alle informatie met betrekking tot de inhoud van deze Realisatieovereenkomst openbaar maken, voor zover openbaarmaking voorgeschreven is op grond van de wet.

11. TOTSTANDKOMING, LOOPTIJD EN ONTBINDING

11.1 Deze Realisatieovereenkomst komt pas tot stand met de ondertekening hiervan door de rechtsgeldige vertegenwoordigers van ieder der Partijen.

11.2 Ieder der Partijen verklaart met de ondertekening van deze Overeenkomst alle intern benodigde goedkeuringen en/of toestemming voor het aangaan van deze Realisatieovereenkomst te hebben verkregen.

11.3 Deze Realisatieovereenkomst duurt voort totdat de integrale Realisatie van het Plangebied conform en op basis van het bepaalde in deze Realisatieovereenkomst heeft plaatsgevonden en is afgerond. Partijen gaan thans uit van een looptijd van deze Overeenkomst van 15 jaar, aanvangende per 1 januari 2025 (met terugwerkende kracht vanaf moment van ondertekenen) en lopende tot en met 31 december 2039. Indien de Herontwikkeling en Realisatie van het Plangebied niet gedurende deze periode van 15 jaren kan worden afgerond, zullen Partijen ter zake tijdig overleg plegen en deze looptijd zo nodig verlengen, teneinde de Binnenstedelijke Herstructurering toch integraal af te (kunnen) ronden op basis van het bepaalde in deze Overeenkomst, los van het feit dat een Partij kan worden aangesproken op grond van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van haar verplichtingen.

11.4 Tablis Wonen heeft het recht deze Realisatieovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden als één van de volgende omstandigheden zich voordoet:

- a. Tablis Wonen als gevolg van een wijziging in (Woning)wetgeving of een door de Autoriteit woningcorporaties opgelegde en onherroepelijk geworden handhavingmaatregel niet langer

gerechtigd is tot Realisatie van één of meer van de Deellocaties, welke op grond van deze Overeenkomst aan haar zijn toebedeeld.

b. in omstandigheden zoals beschreven in artikel 7.8 onder c.

11.5 De Gemeente heeft het recht deze Realisatieovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden als één van de volgende omstandigheden zich ten aanzien van Tablis Wonen voordoet:

a. Tablis Wonen wordt failliet verklaard;

b. Tablis Wonen wordt surséance van betaling verleend, dan wel;

c. Tablis Wonen wordt ontbonden dan wel geliquideerd.

11.6 Als deze Realisatieovereenkomst op grond van het bepaalde in dit Artikel wordt ontbonden, bestaat er voor Partijen over en weer geen enkele aanspraak op vergoeding van schade en/of kosten en ontstaan er voor Partijen geen verbintenissen tot ongedaanmaking van de reeds door hen ontvangen en/of verrichte prestaties, zulks onverminderd een eventuele verrekening van voor of in het kader van de ontbinding gemaakte kosten die voor gezamenlijke rekening komen. Dit is slechts anders indien sprake is van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen die voor Partijen voortvloeien uit deze Overeenkomst. In dat geval kunnen Partijen wel aanspraak maken op vergoeding van schade.

11.7 Ontbinding, op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook dient te geschieden door middel van een schriftelijke verklaring aan de andere Partij, onder vermelding van de ontbindingsgrond.

11.8 De ontbindingsmogelijkheden die in deze Realisatieovereenkomst zijn opgenomen laten de wettelijke bevoegdheden van Partijen om deze Realisatieovereenkomst te ontbinden en om schadevergoeding te vorderen, onverlet.

11.9 Voordat één der Partijen gebruik maakt van een ingevolge deze Overeenkomst dan wel wettelijk bestaand recht tot ontbinding, zal die Partij de andere Partij uitnodigen onder kenbaarmaking van haar voornemen en de redenen daarvoor en zullen Partijen gezamenlijk in redelijkheid overleggen of en op welke wijze zij door middel van aanpassing van deze Overeenkomst en/of anderszins hun samenwerking in het kader van deze Realisatieovereenkomst kunnen voortzetten. Alleen wanneer dat overleg binnen maximaal twee maanden, en in geval van artikel 7.8 onder c zes maanden, niet tot een oplossing heeft geleid, die voor beide Partijen acceptabel is, kan tot ontbinding worden overgegaan.

12. AFWIJKINGEN EN ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

12.1 In geval van afwijkingen van de voorwaarden en uitgangspunten die aan deze Overeenkomst ten grondslag liggen, al dan niet als gevolg van de uitkomsten van publiekrechtelijke procedures, hieronder bijvoorbeeld maar niet beperkt tot begrepen:

(i) de door Partijen beoogde aantallen woningen kunnen feitelijk of juridisch niet op de betreffende Deellocatie(s) worden gerealiseerd;

(ii) er treedt een substantiële vertraging op ten aanzien van de in de Beschrijving neergelegde planning;

(iii) de door Partijen (of één van hen) aangevraagde en benodigde subsidies voor het Project worden niet toegekend dan wel ingetrokken; en/of

iv) door wijzigingen, besluiten en/of maatregelen van overheidswege (wijzigingen van wet- en/of regelgeving hieronder mede begrepen) of door gewijzigde (markt)omstandigheden is de realisatie van een Deelgebied niet langer financieel haalbaar dan wel verantwoord

zullen Partijen ter zake met elkaar in overleg treden, teneinde een oplossing te vinden die zoveel mogelijk aansluit bij het door Partijen met het aangaan van deze Overeenkomst beoogde doel. Indien minder woningen realiseerbaar zijn op één of meer Deellocaties zullen Partijen bezien of het daardoor ontstane tekort aan woningen mogelijk op één of meer andere Deellocaties binnen het Plangebied gerealiseerd kunnen worden. Indien dat niet zo is, dan zullen Partijen gezamenlijk bezien of dat tekort buiten het Plangebied gecompenseerd kan worden.

Indien er een vertraging ten opzichte van voornoemde planning optreedt, dan zullen Partijen met elkaar bezien of en op welke wijze eventuele negatieve gevolgen daarvan elders opgevangen dan wel gemitigeerd kunnen worden.

12.2 Ook in geval van onvoorziene omstandigheden, waarbij en/of als gevolg waarvan de onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst niet kan plaatsvinden of worden verlangd, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zo veel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van deze Overeenkomst, zal worden gezocht naar een voor Partijen aanvaardbare oplossing door aanpassing van deze Overeenkomst, hierbij rekening houdende met het bepaalde in Artikel 12.1.

12.3 Het in de Artikelen 12.1 en 12.2 bepaalde laat de primaire verantwoordelijkheid van elk der Partijen voor of in het kader van de Realisatie van de aan hen toegewezen Deellocaties onverlet.

Partijen onderkennen evenwel dat ieder van hen de andere Partij niet kan verplichten een Deellocatie te (doen) realiseren, indien die andere Partij zulks in de gegeven omstandigheden en onverminderd het in de voorgaande Artikelen bepaalde een gelet op haar doelstellingen en financiële positie onverantwoord vindt.

13. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENBESLECHTING

13.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

13.2 Een geschil bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.

13.3 Ten aanzien van alle geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze Realisatieovereenkomst zullen Partijen zich maximaal inspannen het geschil in onderling overleg op te lossen, eventueel na escalatie tot de bestuurders van Partijen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het geschil in eerste instantie worden voorgelegd aan – de bevoegde rechter van – de rechtbank Rotterdam.

14. DIDAM-JURISPRUDENTIE

Partijen komen in verband met de zogenaamde Didam-jurisprudentie het volgende overeen:

14.1 Partijen zijn tot de conclusie gekomen dat Tablis Wonen op objectieve, toetsbare gronden de enige serieuze gegadigde is voor verwerving van de gronden die nodig zijn voor de Herontwikkeling. Partijen zijn zich ervan bewust dat naar aanleiding van de jurisprudentie na het zogenoemde Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778) de Gemeente aan de uitgangspunten zoals in genoemde jurisprudentie geformuleerd dient te voldoen en in beginsel – voor zover die publicatie nog niet heeft plaatsgevonden - dient te publiceren dat de Partij aan wie gronden geleverd worden de enige serieuze gegadigde is voor verwerving van de betreffende gronden. Ongeacht het bepaalde in deze Realisatieovereenkomst, behoudt de Gemeente haar verantwoordelijkheid dienaangaande, hetgeen Tablis Wonen respecteert.

14.2 De Gemeente zal – voor zover die publicatie nog niet heeft plaatsgevonden - de in lid 1 bedoelde Didam-publicatie zo spoedig – in beginsel binnen twee weken – na ondertekening van deze Realisatieovereenkomst doen. Indien op grond van een rechterlijke uitspraak zou blijken dat er meerdere serieuze gegadigden zijn voor verwerving van de betreffende gronden, treden Partijen in overleg. Indien dit overleg niet tot een oplossing leidt, kan de Gemeente afwijken van het bepaalde in deze Overeenkomst door van levering van de betreffende gronden af te zien, zonder dat zij door Tablis Wonen voor schadevergoeding kan worden aangesproken. Dit laat onverlet dat Partijen alsdan zullen proberen in de geest van deze Realisatieovereenkomst tot een oplossing te komen.

15. SLOTBEPALING

15.1 Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Realisatieovereenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en namens beide Partijen door daartoe bevoegde personen is ondertekend. Het bepaalde in de vorige zin van dit Artikel geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van art. 153 Rv en art. 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de vorige volzin; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.

15.2 Als één of meerdere bepalingen in deze Realisatieovereenkomst op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/blijken te zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overige in deze Realisatieovereenkomst bepaalde volledig en onverkort van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen.

15.3 Het is Partijen niet toegestaan rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst zonder toestemming van de andere Partij aan een derde over te dragen.

16. BIJLAGEN

16.1 De volgende Bijlagen maken integraal deel uit van deze Overeenkomst:

Bijlage 1	Definities
Bijlage 2	Voorwaarden toegekende <u>WBI subsidie</u>
Bijlage 3	Stedenbouwkundig Kader d.d. 3 juni 20
Bijlage 4	Beschrijving d.d. 16 december 2025
Bijlage 5	Onderzoeken Plangebied d.d. 16 december 2025
Bijlage 6	Fiscaal advies <i>stichting Tablis wonen</i> - <i>notitie fiscale aspecten project binnenstedelijke herstructurering</i> d.d. 23 december 2024

16.2 In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en één of meer van de Bijlagen prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst (zie Artikel 1.2).

16.3 Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de Beschrijving en één of meer andere Bijlagen prevaleert het bepaalde in de Beschrijving.

ONDERTEKENING

Aldus **OVEREENGEEKOMEN** en in tweevoud ondertekend op 23 februari 2026 te Sliedrecht.

Gemeente Sliedrecht

Voor deze

Stichting Tablis Wonen

Voor deze,

Wethouder *J. Sperry*

Directeur-bestuurder *R. Kreeft*

BIJLAGE 1 DEFINITIES

Artikel:	een artikel van deze Overeenkomst
Beschrijving:	de als Bijlage 4 aan deze Overeenkomst gehechte Beschrijving-toelichting Binnenstedelijke Herontwikkeling Sliedrecht
Bijlage:	een bijlage bij deze Overeenkomst
Bovenwijkse	
Voorzieningen:	de door of vanwege de Gemeente in of in de nabijheid van het Plangebied te realiseren bovenwijkse voorzieningen
College:	het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente
Deellocatie(s) (of	
Deelgebied(en)):	een/de verschillende deellocaties van het Plangebied
Fase(n):	een fase van de Realisatie
Fasering:	de fasering van de Realisatie
Gemeente:	de gemeente Sliedrecht
Herontwikkeling:	de door Partijen beoogde en in het Stedenbouwkundig Kader vastgelegde herontwikkeling van het Plangebied
Intentieovereenkomst:	de door Partijen in het kader van het Project eerder gesloten intentieovereenkomst d.d. 6 juli 2022
LIOR:	de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente
Koersplan:	het door Tablis Wonen voor de uitvoeringsperiode 2025-2029 vastgestelde koersplan
Nota van Uitgangs-	
Punten (NVU):	de nota van uitgangspunten als bedoeld in de Beschrijving
Overeenkomst/	
Realisatieovereenkomst:	de onderhavige realisatieovereenkomst
PALT-afspraken:	de tussen Partijen bestaande PALT-afspraken uit 2016 Partij(en): Gemeente en/of Tablis Wonen
Plangebied:	het op de als BIJLAGE 2 aan deze Overeenkomst als zodanig aangeduide plangebied, met aanduiding van de Fasering
Prestatieafspraken:	de tussen Partijen bestaande prestatieafspraken d.d. 5 december 2024
Programmaplan:	Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing d.d. 14 december 2021
Project:	de door Partijen met deze Overeenkomst nagestreefde Herontwikkeling en Realisatie
Raad:	de Raad van de Gemeente
Realisatie:	de realisatie van de Herontwikkeling

Samenwerkings-

Overeenkomst (SOK): de door Partijen in het kader van het Project eerder gesloten samenwerkingsovereenkomst d.d. 12 september 2023

Startdocument: het bij de Samenwerkingsovereenkomst horende startdocument

Stedenbouwkundig

Kader het door of vanwege Partijen opgestelde en door de Raad (van de Gemeente) vastgestelde Stedenbouwkundig Kader BHS d.d. 3 juni 2025 in verband met de Binnenstedelijke Herstructurering van Sliedrecht

Stedenbouwkundige

Visie: de door Raad vastgestelde stedenbouwkundige visie van bureau Palmbout d.d. 10 oktober 2023

Tablis Wonen: de stichting Tablis Wonen