

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

Partijen bij deze Overeenkomst zijn:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **GEMEENTE ROTTERDAM**, zetelende aan de Coolsingel 40 te (3011 AD) Rotterdam, (mede) kantoorhoudende te (3072 AP) Rotterdam aan de Wilhelminakade 179, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24483298, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] (Gebiedsaccountmanager, Stadsontwikkeling), daartoe gevolmachtigd en gemandateerd door de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam, krachtens het Besluit Ondermandaat, Ondervolmacht, Ondermachtiging cluster Stadsontwikkeling 2024 en het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Rotterdam 2021, hierna te noemen: de Gemeente;

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **RESIDENCE CORRECT B.V.**, statutair gevestigd te Baarn, kantoorhoudende te (2652 XK) Berkel en Rodenrijs aan de Huygensstraat 7, Postadres Statenweg 202, 3033 JA Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister met KvK-nummer: 67393853, hierna te noemen: Residence Correct.

De Gemeente en Residence Correct worden hierna ook aangeduid als: Partijen.

Considerans

Partijen nemen het volgende in overweging:

1. De toenemende druk op de woningmarkt heeft geleid tot een groeiend tekort aan middenhuurwoningen.
2. De Gemeente wil dat in Rotterdam voldoende middenhuurwoningen beschikbaar zijn voor mensen met een middeninkomen.
3. Om deze doelstelling te bereiken, laat de Gemeente in overeenkomsten bij gronduitgifte en in anterieure overeenkomsten, voorwaarden opnemen waardoor verhuurders gebonden zijn aan maximale huurprijzen en de huurprijzen van de in dit segment te bouwen woningen niet te veel kunnen worden verhoogd. Dit geldt voor een periode van 15 jaar na de nieuwbouw.
4. Op 7 mei 2019 is tussen Residence Correct en de Gemeente een anterieure overeenkomst tot stand gekomen voor de ontwikkeling en realisatie van 83 woningen op de voormalige Correct-locatie.
5. Deze locatie ligt in de Rotterdamse wijk 'Het Oude Noorden' op de splitsing van de Bergweg (nrs. 106 t/m 118) en de Benthuiserstraat (nrs. 1 t/m 13) te Rotterdam. Het project heeft de naam 'Kop van Noord' gekregen.
6. In artikel 4 lid 2 van de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat Residence Correct binnen het project Kop van Noord minimaal 20% van de in totaal 83 woningen in het middensegment moet realiseren met een instandhoudingstermijn van 15 jaar. Partijen verschillen van mening over de uitleg van dit artikel. Dit heeft

geleid tot een door de Gemeente aangespannen gerechtelijke procedure bij de rechtbank Rotterdam (met kenmerk: C/10/665625/HA ZA23/807).

7. Partijen wensen ter beslechting van hun geschil, als genoemd onder 6 van deze considerans, een minnelijke regeling te treffen, welke regeling in deze vaststellingsovereenkomst is neergelegd.

Inleidende bepalingen

1. Aard van de overeenkomst

1.

Deze Overeenkomst is een vaststellingsovereenkomst in de zin van artikel 7:900 BW.

2.

Partijen zijn zich ervan bewust dat, wanneer zal blijken dat deze overeenkomst in strijd is met dwingend recht, artikel 7:902 BW meebrengt dat de afspraken in deze overeenkomst toch geldig zijn.

2. Onderwerp van de overeenkomst

Met deze Overeenkomst willen Partijen een einde maken aan het in de punt 6 van de considerans omschreven geschil. Het geschil is omljnd in de tussen partijen gewisselde processtukken in de procedure met rolnummer C/10/665625 /HA ZA23/807, gevoerd ten overstaan van de rechtbank Rotterdam.

3. De overeengekomen schikking

1.

Adressen

Residence Correct heeft de woningen aan de Bergweg 104s, 104k, 106m, 106n, 106Q, 106R, 106d en 108e in eigendom. Voorts hebben [REDACTED] en [REDACTED], middellijk bestuurders van Residence Correct, de woningen aan de Schoonderloostraat 193 en 215 te Rotterdam in eigendom. Genoemde woningen tezamen zullen hierna worden genoemd: "de woningen".

De woningen zijn bestemd voor het middeldure huursegment ("middenhuur") en dienen door Residence Correct te worden geëxploiteerd overeenkomstig de navolgende leden 2 en 3.

2.

Middenhuur

Onder een middeldure huurwoning of middenhuur wordt verstaan: een huurwoning met een kale aanvangshuur (exclusief servicekosten) tussen € 879,66 en € 1.213,13 (prijsspeil 1 januari 2024); het betreft hier een project in het centrum- en rustig stedelijk milieu met een maximaal *gemiddelde* aanvangshuur van € 1.160,54 (prijsspeil 1 januari 2024). Als de ondergrens geldt de liberalisatiegrens die jaarlijks van rijkswege wordt vastgesteld. De bovengrens beweegt jaarlijks mee met de consumenten-prijsindex (CPI) alle huishoudens van het CBS.

De huur voor de Schoonderloostraat 193 en 215 te Rotterdam mag ook onder de liberalisatiegrens liggen, maar de aanvangshuurprijs mag niet hoger zijn dan de bovengrens

van de bandbreedte voor het middensegment (€ 1.213,13, prijspeil 1 januari 2024).

3.

Instandhoudingsperiode. Geen uitponding tijdens Instandhoudingsperiode

a. Vanaf eerste ingebruikneming door een huurder van een woning moet die woning minimaal 15 jaar, hierna te noemen: Instandhoudingsperiode, in het middenhuursegment worden verhuurd. Tijdens de Instandhoudingsperiode is het niet toegestaan de woningen te vervreemden anders dan aan een koper die de woningen eveneens zal verhuren in het middenhuursegment. Residence Correct zal de Gemeente onverwijld schriftelijk op de hoogte stellen van een vervreemding van een of meer woningen.

Aanvangshuur altijd in het middenhuursegment

b. Bij eerste en daaropvolgende verhuringen van een middeldure huurwoning binnen de Instandhoudingsperiode dient de kale/netto maandhuur binnen het bovenbeschreven middensegment te liggen. Doordat de huren harder mogen stijgen dan de bandbreedte van het middenhuursegment, kunnen woningen uit het segment groeien. Wanneer dat gebeurd is en een woning komt vrij voor een nieuwe verhuring, moet de huurprijs weer binnen de bandbreedte van het middenhuursegment worden teruggebracht. Zo blijft er ook op langere termijn met regelmaat nieuw aanbod voor middeninkomens.

De huur voor de Schoonderloostraat 193 en 215 te Rotterdam mag ook onder de liberalisatiegrens blijven liggen bij opvolgende verhuringen, maar de aanvangshuurprijs mag niet hoger zijn dan de bovengrens van de bandbreedte voor het middensegment (€ 1.213,13, prijspeil 1 januari 2024).

Doelgroep

c. Residence Correct zal zich inspannen om de woningen te verhuren aan één- of meerpersoonshuishoudens met een bruto-inkomen tot € 55.000,00 per jaar.

Gematigde huurverhogingen

d. De jaarlijks toegestane huurprijsverhoging is gedurende de Instandhoudingsperiode gemaximaliseerd op 1,25 procentpunt boven de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens van het CBS, maar het stijgingspercentage zal in totaal niet hoger mogen zijn dan het 'bij of krachtens' artikel I sub B van de *'Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten'* bepaalde maximale huurverhogingspercentage (het loonontwikkelingspercentage + 1%). Bij huurderswissel is het niet toegestaan om de huurprijs te harmoniseren (de huurprijs te verhogen met meer dan de maximaal toegestane huurprijsindexatie).

Servicekosten

e. De servicekosten dienen redelijk te zijn en in verhouding tot de geboden service. Servicekosten mogen bovendien niet bestaan uit gebouw gebonden voorzieningen zoals fietsenstalling en bergingen.

Monitoring & periodieke verantwoording

f. Residence Correct verstrekt jaarlijks uiterlijk op 1 april aan de Gemeente (per e-mail: erfpacht@rotterdam.nl) een verklaring inhoudende actuele overzichten van de kale/netto huurprijs van de woningen, en ingeval van een complex, van alle woningen in betreffend complex. Een en ander zal onderbouwd worden met afschriften van de laatste huurbetaling en

de vigerende huurovereenkomst voor elk adres. Residence Correct of een rechtsopvolger zal het overzicht vergezeld te doen gaan van een door een registeraccountant goedgekeurde accountantsverklaring, waaruit blijkt dat voldaan is aan de bovengenoemde voorwaarden. In het geval de verhuur van de woningen voor Residence Correct of een rechtsopvolger niet aan controle door een accountant onderhevig is, bestaat de verplichting tot het overleggen van een accountantsverklaring alleen indien de Gemeente daarom vraagt en maximaal vijfjaarlijks.

4.

Derdenwerking

De verplichtingen sub leden 2 en 3 om iets 'te dulden' of 'niet te doen' ten aanzien van de woningen, zullen overgaan op degenen die de woningen (of een gedeelte daarvan) verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen, zullen daaraan gebonden dienen te worden door Residence Correct. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om 'iets te dulden' of 'niet te doen', dan wel wordt die verplichting geacht een kettingsbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om 'te doen'. Residence Correct en haar eventuele rechtsopvolger(s) zullen bij vervreemding van de woningen (of van een gedeelte daarvan), of bij bezwaring daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek, de verplichtingen sub leden 2 en 3 ten behoeve van de Gemeente opleggen aan haar/hun rechtsopvolger(s) en deze namens de Gemeente laten aannemen, zulks op straffe van een direct door de Gemeente opeisbare boete van € 50.000,- per woning. Ook ten aanzien van artikel 4 beogen partijen uitdrukkelijk derdenwerking. Ook deze bepaling zal aan rechtsopvolgers dienen te worden opgelegd, zulks op straffe van een boete van € 50.000,- per woning. De beoogde derdenwerking zal voor rekening van Residence Correct mede worden geborgd door de sub leden 2, 3 en 4 genoemde verplichtingen binnen vier weken na totstandkoming van deze vaststellingsovereenkomst bij notariële akte voor de woningen vast te laten leggen en in te laten schrijven in de openbare registers, zulks op straffe van een boete van € 50.000,- per woning.

4.

Geen aansprakelijkheid

Deze Overeenkomst houdt geen erkenning van aansprakelijkheid door een van de Partijen in en kan ook niet als erkenning van aansprakelijkheid worden uitgelegd.

5.

Finale kwijting

1. Partijen komen overeen, dat zij behoudens de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, niets meer van elkaar te vorderen hebben, van welke aard of omvang dan ook, ter zake van het onderwerp van deze Overeenkomst.

2. Zij verlenen elkaar – behoudens voor wat betreft de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit deze Overeenkomst – over en weer finale kwijting ter zake van het onderwerp van deze Overeenkomst.

3. Het bepaalde in lid 1 en de finale kwijting bedoeld in lid 2 strekken zich ook uit tot personen die werkzaam zijn bij of voor één der partijen, zoals adviseurs, werknemers, ambtenaren en bestuurders. Het bepaalde in lid 3 is een te hunnen behoeve gemaakt derdenbeding, dat door hen op elk moment en in elke vorm kan worden geaccepteerd.

6.

Kosten

1. Elk van de Partijen draagt de eigen kosten die aan deze Overeenkomst voorafgingen of die met (de totstandkoming of uitvoering van) deze Overeenkomst gemoeid zijn.

2. Onder de in lid 1 vastgelegde afspraak vallen in elk geval de kosten van onderhandelingen, van onderzoek, van rechtsbijstand, proceskosten, kosten van deskundigen en kosten met betrekking tot de voorbereiding van en onderhandelingen over (de totstandkoming van) deze Overeenkomst.

7.

Doorhaling

1. Partijen komen overeen dat zij bij de eerste gelegenheid na ondertekening van deze Overeenkomst royement bij de rechtbank Rotterdam zullen vragen van de onder rolnummer: C/10/665625/HA ZA23/807 gevoerde procedure.

2. Op de voet van artikel 246 lid 2 Rv komen Partijen overeen, dat geen der Partijen de zaak opnieuw zal opbrengen en daarin zal voortprocederen. Partijen komen overeen dat de Partij die de procedure desalniettemin doet hervatten door de rechter niet-ontvankelijk dient te worden verklaard c.q. dat diens vorderingen dienen te worden afgewezen, kosten rechtens.

8.

Entire agreement clause/uitleg

1. Deze Overeenkomst regelt uitputtend de rechtsverhouding tussen Partijen over het onderwerp van de Overeenkomst. Deze Overeenkomst vervangt alle voorafgaande documenten, verklaringen en gedragingen over en weer van Partijen ter zake het onderwerp van de Overeenkomst.

2. Tussen Partijen is de letterlijke tekst van de Overeenkomst beslissend. Eerdere documenten, verklaringen en gedragingen kunnen niet a/s bewijs voor enigerlei uitleg van deze Overeenkomst worden gebruikt. Bewijslevering voor enigerlei uitleg van deze Overeenkomst door andere middelen (zoals, doch niet uitsluitend, het horen van getuigen) dan deze overeenkomst is nadrukkelijk uitgesloten.

9.

Totstandkoming en inwerkingtreding

Deze Overeenkomst komt tot stand en treedt in werking zodra zij door beide/ieder der Partijen is ondertekend.

10.

Derden

Derden kunnen aan deze Overeenkomst geen rechten ontleen.

11.

Verbod tot overdracht en bezwaring

1. Partijen zijn, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij, niet bevoegd de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen over te dragen, te bezwaren, te verpanden, te belasten met een beperkt recht of anderszins voorwerp te maken van zekerheid jegens een derde.

2. Partijen komen op de voet van art. 3:83 lid 2 BW overeen dat de overdraagbaarheid van de uit deze Overeenkomst ontspruitende rechten is uitgesloten. Deze uitsluiting heeft ook goederenrechtelijke werking.

12.

Uitsluiting ontbinding en vernietiging

1. Partijen doen afstand van elk recht dat zij op enig moment zouden kunnen hebben om:

- De overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden op de voet van de artikelen 6:265 e.v. BW.
- Hun verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst op te schorten krachtens artikel 6:52, 6:262 of 6:263 BW.
- De Overeenkomst te vernietigen krachtens artikel 6:228 BW, of enige andere grond, of te wijzigen krachtens artikel 6:230 BW.

En partijen doen tevens afstand van hun rechten op aanvulling van de Overeenkomst op de voet van artikel 6:248 BW.

2. Partijen doen voorts afstand van eventuele schadevergoedingsaanspraken inzake de eventuele niet-nakoming van deze Overeenkomst.

3. Indien één der Partijen deze Overeenkomst niet nakomt kan de andere Partij hem (dientengevolge) enkel tot nakoming aanspreken.

13.

Toepasselijk recht en bevoegde rechter

1. Op deze Overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende gevolgen is Nederlands recht van toepassing.

2. Partijen leggen eventuele geschillen in verband met deze Overeenkomst ter beslechting voor aan de in eerste aanleg bevoegde rechter te Rotterdam.

14.

Vrijwilligheid

Partijen verklaren deze Overeenkomst te hebben gelezen, de inhoud ervan volledig te begrijpen, hieromtrent juridisch advies hebben ingewonnen en deze Overeenkomst volledig vrijwillig te ondertekenen.

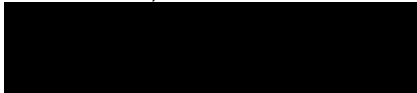
Deze Overeenkomst in enkelvoud is opgemaakt en **digitaal** ondertekend.

Gemeente Rotterdam,

Door:



Rotterdam, datum



[handtekening]

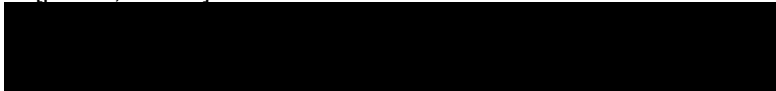
Residence Correct B.V.,

Door:

Titel:

Vertegenwoordigingsbevoegd op grond van:

[plaats, datum]



[handtekening]