

**TEN AANZIEN VAN DE RAAMOVERENKOMST EN DAARMEE VOOR DIT DAARMEE
ONLOSMAKELIJK VERBONDEN DOCUMENT IS GEHEIMHOUDING OPGELEGD DOOR HET
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ROTTERDAM EN DE
GEMEENTERAAD ROTTERDAM, ZULKS VOORTVLOEIEND UIT HET BESLUIT D.D. 8
NOVEMBER 2018 EN BEVESTIGD IN HET BESLUIT D.D. 23 APRIL 2020.**

ALLONGE Wet voorkeursrecht gemeenten BIJ DE RAAMOVEREENKOMST

Met betrekking tot het project “Feyenoord City”

De ondergetekenden:

- I. mevrouw **H.M. van Bockxmeer**, concerndirecteur Stadsontwikkeling en de heer **L.J.M.J. Melchers**, directeur gebiedsontwikkeling, te deze handelend als gezamenlijk tot vertegenwoordiging bevoegde gevolmachtigden van de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Rotterdam** kantoorhoudende te (3072 AP) Rotterdam, Wilhelminakade 179, daartoe bevoegd krachtens onder meer het Besluit Mandaat, volmacht en machtiging Rotterdam 2016 juncto het Besluit ondermandaat ondervolmacht en ondermachtiging van de algemeen directeur 2016, als zodanig handelende ter uitvoering van het gezamenlijk door de hiervoor vermelde directeuren genomen besluit d.d. 12 april 2021 namens burgemeester en wethouders, die daartoe bevoegd waren krachtens onder meer de hiervoor vermelde besluiten, hierna te noemen “**Gemeente**”,

Hierna te noemen: de “**Gemeente**”

- II. De stichting **Stichting Gebiedsontwikkeling Aan de Maas**, statutair gevestigd te Rotterdam en gevestigd te 3014 DA Rotterdam aan het Weena 792 en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 722216794, hierbij vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders:
 - a. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Realconomy Consultancy B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Weena 792 te (3014 DA) Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72728124, welke vennootschap hierbij wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig

bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Realconomy Group B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan het Weena 792 te (3014 DA) Rotterdam ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72581670, welke vennootschap hierbij op haar beurt bij volmacht wordt vertegenwoordigd door de heer ir. J.P. van Rossum en

- b. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heijmans Management Deelnemingen B.V., statutair gevestigd te Rosmalen en kantoorhoudende aan de Graafsebaan 65 te (5248 JT) Rosmalen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72720964, welke vennootschap hierbij wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heijmans Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Rosmalen en kantoorhoudende aan de Graafsebaan 65 te (5248 JT) Rosmalen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16086625, welke vennootschap hierbij op haar beurt bij volmacht wordt vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]

Hierna te noemen: de “**Stichting**”;

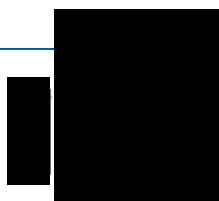
De gemeente en de Stichting hierna ieder voor zich respectievelijk gezamenlijk ook te noemen “**Partij**” respectievelijk “**Partijen**”.

Overwegende als volgt:

- A. De Gemeente en de Stichting zijn op 10 oktober 2018 de Raamovereenkomst aangegaan met het oog op de vaststelling van de kaders voor de ontwikkeling en realisering van het Project Feyenoord City, alsmede het beheer en onderhoud van de openbare Buitenruimte. Tevens hebben de Gemeente en de Stichting meerdere allonges gesloten.
- B. Op 17 december 2020 de gemeenteraad het bestemmingsplan “Feyenoord City” heeft vastgesteld.
- C. Partijen merken dat door de vaststelling van het Bestemmingsplan Feyenoord City meer druk op de grondposities binnen het bestemmingsplangebied is ontstaan, waardoor het inzetten van het instrument Wet voorkeursrecht gemeenten (**Wvg**) nu door Partijen belangrijk wordt geacht.
- D. De Gemeente zich bereid heeft verklaard het instrument voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten in te zetten, zodat zij haar regiepositie kan versterken.

- E. De Stichting heeft zich in de eerdere tussen Partijen gesloten overeenkomsten reeds bereid verklaard om de gronden binnen het bestemmingsplangebied aan te kopen.
- F. In de onderhavige Vijfde Allonge bij de Raamovereenkomst leggen Partijen hun procesafspraken vast omtrent de gevolgen van de toepassing van de Wvg.

Zijn overeengekomen om de onderstaande artikelen aan de Raamovereenkomst en de Allonges bij de Raamovereenkomst toe te voegen.



Hoofdstuk XIV Wet voorkeursrecht gemeenten

71 Aanvullende definities

71.1 In aanvulling op de definities, die zijn opgenomen in de Raamovereenkomst en de aanvulling daarop zoals weergegeven in de Allonge bij de Raamovereenkomst en de Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst, worden in de Vijfde Allonge bij de Raamovereenkomst de volgende definities gehanteerd:

- a. Bestemmingsplan Feyenoord City: Het bestemmingsplan “Feyenoord City” welke op 17 december 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld.
- b. Maatregel B: de Maatregelen zoals is bedoeld in artikel 64 Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst.
- c. Maatregel C: de Maatregelen zoals is bedoeld in artikel 65 Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst.
- d. Perceel Landaanwinning: Het waterperceel dat in het Bestemmingsplan Feyenoord City de bestemming Gemengd-Stadion en Bedrijf-Werkeiland voorlopig kent, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie V, nummer 4914 gedeeltelijk;
- e. Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst: de vierde allonge bij de raamovereenkomst met betrekking tot het project “Feyenoord City” d.d. 21 december 2020, Partijen genoegzaam bekend.
- f. Vijfde Allonge bij de Raamovereenkomst: de onderhavige overeenkomst die behoort bij de Raamovereenkomst.
- g. Wvg: De Wet voorkeursrecht gemeenten.

72. Verbondenheid Raamovereenkomst en Allonge bij de Raamovereenkomst

72.1 De Raamovereenkomst en de daarbij behorende allonges en de Vijfde Allonge bij de Raamovereenkomst zijn onlosmakelijk en onverbrekelijk met elkaar verbonden. De ontbinding c.q. beëindiging van de Raamovereenkomst en de daarbij behorende allonges leidt van rechtswege tot de ontbinding c.q. beëindiging van de Vijfde Allonge bij de Raamovereenkomst (en vice versa).

- 72.2 Indien op het moment van ontbinding of beëindiging een procedure ex artikel 13 lid 4 Wvg is gestart, een en ander zoals omschreven in artikel 77, zal deze procedure, ongeacht de ontbinding c.q. beëindiging zoals omschreven in lid 1 van dit artikel, conform het bepaalde in artikel 77 van de Vijfde Allonge bij de Raamovereenkomst door Partijen worden voortgezet.
- 72.3 Voor de leesbaarheid van de Raamovereenkomst en de daarbij behorende allonges en de Vijfde Allonge bij de Raamovereenkomst zijn de artikelen in die documenten doorgenummerd.

73. Inzet Wet voorkeusrecht gemeenten

1. De Gemeente is bereid voor het gebied waarvoor binnen het Bestemmingsplan Feyenoord City een niet-agrarische bestemming en waarbij het huidige gebruik afwijkt van de bestemming volgens het Bestemmingsplan Feyenoord City, besluitvorming op grond van de Wvg voor te bereiden en voor te leggen aan het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 Wvg en bij instemming door het college tevens voor te leggen aan de gemeenteraad op grond van artikel 2 juncto 3 Wvg.
2. De Stichting is in de gelegenheid gesteld mee te denken over de begrenzingen van het voorkeusrecht.
3. De Gemeente bereidt de procedurestukken voor ten behoeve van het voorlopig voorkeusrecht op grond van artikel 6 Wvg en ten behoeve van het definitieve voorkeusrecht op grond van artikel 2 juncto 3 Wvg.
4. De Gemeente brengt de stukken ten behoeve van de voorbescherming ex artikel 6 Wvg in procedure en verzoekt daarbij in eerste instantie aan het college om met de voorlopige vestiging in te stemmen. De Gemeente is voornemens het voorstel op 13 april 2021 voor te leggen aan het college.
5. Zodra het college heeft ingestemd, zal de Gemeente de in de Wvg opgenomen voorwaarden in acht nemen ten aanzien van publicatie, informatieverstrekking aan eigenaren en inschrijving in de openbare registers.

6. Belanghebbenden worden na besluitvorming door het college en publicatie in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen naar aanleiding van de ter inzage gelegde ontwerptraadstukken. Deze zienswijzen worden door de Gemeente beantwoord in een reactienota zienswijzen, waarbij voorafgaand aan de beantwoording, voor zover de procedure dit toelaat, de Stichting om advies wordt gevraagd.
7. De Gemeente brengt de stukken ten behoeve van de definitieve vestiging ex artikel 2 juncto 3 Wvg, na instemming door het college, in procedure en verzoekt daarbij de gemeenteraad om met de definitieve vestiging in stemmen. De Gemeente is voornemens het voorstel op 17 juni 2021 voor te leggen aan de gemeenteraad.
8. De Gemeente verzorgt de behandeling van bezwaren en beroepen op basis van haar gebruikelijke procedures en zal voor zover de procedure dit toe laat daarbij de Stichting vragen om haar advies te geven.
9. Partijen realiseren zich dat er sprake is van publiekrechtelijke besluiten, waarbij college en gemeenteraad een zelfstandig oordeel kunnen vellen over het al dan niet instemmen met de voorstellen tot vestiging van het voorkeursrecht. Indien college en/of gemeenteraad oordelen om het voorkeursrechtbesluit niet te nemen, zijn zij daar vrij in en kan de Stichting slechts haar advies aan beide organen kenbaar maken.
10. De Gemeente betracht bij de verdere acties die voortvloeien uit de vestiging van het voorkeursrecht zorgvuldigheid bij de nakoming van de termijnen zoals genoemd in de Wvg. De Stichting zal bij haar advisering/reacties richting Gemeente rekening houden met de termijnen zoals genoemd in de Wvg, zodat de Gemeente tijdig de benodigde besluiten kan nemen.

74. Bereidheid tot aankoop

1. In het kader van de afspraken uit de Raamovereenkomst en de daarbij behorende allongestussen Partijen is de Stichting voornemens gronden en opstallen in het plangebied aan te kopen in verband met de Gebiedsontwikkeling Feyenoord City.
2. De Stichting spreekt uit dat zij in beginsel bereid is tot aankoop van de gronden en opstallen, met uitzondering van Maatregel B en Maatregel C, zoals omschreven in de Vierde Allonge op de Raamovereenkomst in artikel 64 respectievelijk artikel 65 en het Perceel Landaanwinning, die naar aanleiding van de vestiging van het voorkeursrecht worden aangeboden, al dan niet via een formele aanbestedingsprocedure ex artikel 11 Wvg.

3. Voor de gronden genoemd onder Maatregel B en Maatregel C, zoals omschreven in de Vierde Allonge op de Raamovereenkomst in artikel 64 respectievelijk artikel 65 en het Perceel Landaanwinning geldt dat de Gemeente in beginsel bereid is tot aankoop van de gronden en opstallen.

75. Werkwijze bij minnelijke aanbieding

1. Een eigenaar of beperkt gerechtigde kan, ongeacht het gevestigde voorkeursrecht, aan de Gemeente of de Stichting een verzoek doen om in onderhandeling te treden over de verkoop van zijn eigendom/beperkte recht. In dat geval is er geen sprake van een formele aanbieding ex artikel 11 Wvg.
2. Richt de eigenaar of beperkt gerechtigde zich tot de Stichting, dan start de Stichting onderhandelingsgesprekken over de aankoopvoorwaarden met uitzondering van de gronden zoals benoemd in artikel 74 lid 3.
3. Richt de eigenaar of beperkt gerechtigde zich tot de Gemeente, dan zal de Gemeente hem verwijzen naar de Stichting met uitzondering van de gronden zoals benoemd in artikel 74 lid 3.
4. Partijen informeren elkaar over de contacten die zij hebben op grond van de leden 2 en 3.
5. Zodra de Stichting overeenstemming heeft bereikt met een eigenaar of een beperkt gerechtigde over de aankoopvoorwaarden en deze aankoopvoorwaarden heeft vastgelegd in een koopovereenkomst, beoordeelt de Gemeente deze koopovereenkomst. Als de koopovereenkomst voldoet aan het doel en de intentie van de Raamovereenkomst en de daarbij behorende allonges, legt de Gemeente een “vrijstellingsbesluit” voor aan het bevoegd gezag. Wanneer tot vrijstelling is besloten, kan juridische levering aan de Stichting plaatsvinden.

76. Werkwijze bij aanbieding ex artikel 11 Wvg

1. Direct na ontvangst door de Gemeente van een aanbieding ex artikel 11 Wvg, stuurt de Gemeente deze aanbieding ter kennisgeving aan de Stichting. Partijen overleggen binnen 2 weken na kennisgeving aan de Stichting over deze aanbieding en besluiten over de navolgende keuzes:
 - a. De Gemeente neemt een beginselbesluit tot aankoop, waarbij de Stichting de aangewezen partij is om het aangeboden aan te kopen; of
 - b. De Gemeente neemt een beginselbesluit tot aankoop, waarbij de Gemeente de aangewezen partij is om het aangeboden aan te kopen; of

- c. Slechts in een uitzonderlijk geval wordt afgezien van aankoop, waarna de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde 3 jaar vrij is om het aangeboden aan derden te verkopen.
2. Ingeval sprake is van de situatie zoals opgenomen in lid 1 sub a zal de Stichting in beginsel de onderhandelingen met de eigenaren of beperkt gerechtigde voeren. Indien de eigenaar of beperkt gerechtigde met de Gemeente wenst te onderhandelen treden Partijen in overleg over de wijze waarop dat zal plaatsvinden.
3. Ingeval sprake is van de situatie zoals opgenomen in lid 1 sub b zal de Gemeente in beginsel de onderhandelingen met de eigenaren of beperkt gerechtigde voeren.
4. In de gevallen dat onderhandelingen worden gevoerd, informeren Partijen elkaar gedurende het gehele onderhandelingsproces.
5. Ingeval er op basis van lid 1 sub c wordt afgezien van aankoop, zal de reden om af te zien van aankoop in een verslag tussen Partijen worden vastgelegd, met daarbij de risico's van eventuele gevolgen voor vergelijkbare situaties. Partijen realiseren zich dat door de vestiging van het voorkeusrecht bij beide Partijen de grondhouding moet bestaan dat alle aangeboden onroerende zaken worden aangekocht dan wel dat in alle gevallen in onderhandeling moet worden getreden. Immers, anders was er weinig reden om tot een vestiging van een voorkeusrecht te komen.
6. Zodra de Stichting overeenstemming heeft bereikt met een eigenaar of een beperkt gerechtigde over de aankoopvoorwaarden van een onroerende zaak of een zakelijk recht en deze aankoopvoorwaarden heeft vastgelegd in een koopovereenkomst, beoordeelt de Gemeente deze koopovereenkomst. Als de koopovereenkomst voldoet aan het doel en de intentie van de Raamovereenkomst, legt de Gemeente een "vrijstellingsbesluit" voor aan het bevoegd gezag. Wanneer tot vrijstelling is besloten, kan juridische levering aan de Stichting plaatsvinden.

77. Werkwijze bij verzoek tot deskundigenadvies ex artikel 13 lid 4 Wvg

1. Indien een eigenaar c.q. beperkt zakelijk gerechtigde, na de onroerende zaak of het zakelijk recht te hebben aangeboden aan de Gemeente op grond van artikel 11 Wvg, de Gemeente verzoekt om de rechter te verzoeken een oordeel over de prijs te geven, treden Partijen in overleg over dit verzoek.
2. In beginsel zal dit overleg resulteren in het besluit om een dergelijk verzoekschrift bij de rechtbank in te dienen. De Gemeente zal daartoe haar advocaat opdracht geven een dergelijk verzoekschrift in te dienen.
3. Gemeente als Stichting werken samen om de informatie die voor een juiste prijsvaststelling benodigd is, in te brengen in de prijsvaststellingsprocedure.

4. Nadat door de rechtbankdeskundigen een conceptrapport is opgesteld, zullen Partijen overleg plegen over de reactie naar aanleiding van dit conceptrapport. De Gemeente zal haar advocaat vragen om de uiteindelijke reactie op het conceptrapport in te dienen.
5. Voordat het definitieve rapport van rechtbankdeskundigen wordt opgeleverd, vergewist de Stichting zich of zij financiering kan veiligstellen voor de aankoop van de onroerende zaak tegen de naar verwachting in het definitief rapport opgenomen prijs. Kan zij deze financiering niet veiligstellen, dan treedt zij onmiddellijk in overleg met de Gemeente over de gevolgen hiervan. De Gemeente zal alsdan de afweging maken of zij het risico wenst te nemen dat zij ingevolge artikel 14 Wvg wordt gehouden om de onroerende zaak tegen de in de beschikking van de rechtbank genoemde prijs af te moeten nemen.
6. Indien de Gemeente het in het voorgaande lid genoemde risico niet wenst te accepteren, zal de Gemeente haar verzoek om prijsvaststelling schriftelijk intrekken. Partijen realiseren zich wel dat de eigenaar of beperkt gerechtigde dan 3 jaar vrij is om het aangeboden aan derden te vervreemden.
7. Indien de Stichting de financiering kan veiligstellen, zal na definitieve prijsvaststelling juridische levering plaatsvinden. Dit geschiedt ofwel direct aan de Stichting ofwel via een A-B-C-levering via de Gemeente aan de Stichting.

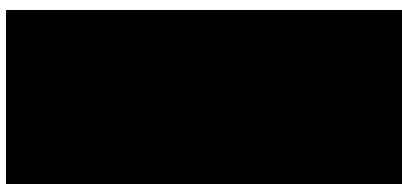
78. Nietigheidsacties ex artikel 26 Wvg

1. Daar waar één van de Partijen kennis krijgt van een rechtshandeling die ten doel heeft om afbreuk te doen aan de in de wet geregelde voorkeurspositie van de Gemeente in het kader van de Wvg, treden Partijen direct in overleg over de consequenties daarvan.
2. Partijen zullen beoordelen of een beroep op artikel 26 Wvg juridisch kansrijk is. Is dit het geval, dan zal de Gemeente de nietigheid van deze rechtshandeling inroepen.

79. Kosten van de Wvg-procedure

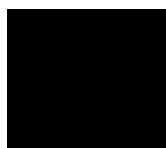
1. In navolging van de afspraken die voor inzet van het publiekrechtelijk instrumentarium zijn vastgelegd in artikel 68 Vierde Allonge bij de Raamovereenkomst, zal de Gemeente voor de besluitvorming van de Wvg en de daaruit voortvloeiende werkzaamheden en advieskosten een zo nauwkeurig mogelijke kostenbegroting voorleggen aan de Stichting.

Aldus overeengekomen te Rotterdam op 12 april 2021



De gemeente Rotterdam

Voor deze: de heer L.J.M.J. Melchers



H.M. van
Bockxmeer

Digitaal
ondertekend door
H.M. van Bockxmeer
Datum: 2021.04.12
09:58:27 +02'00'

De gemeente Rotterdam

Voor deze: mevrouw H.M. van Bockxmeer

Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas

Voor deze: Realconomy Consultancy B.V.

Voor deze: Realconomy Group B.V.

Voor deze krachtens volmacht: de heer ir. J.P.
van Rossum

Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas

Voor deze: Heijmans Management

Deelnemingen B.V.

Voor deze Heijmans Vastgoed B.V.

Voor deze krachtens volmacht: de heer

Artikel 5.1
lid 2 sub e
WOO

Artikel 5.1
lid 2 sub e
WOO

