Bijlage 2 Exempl. 1,2,3

ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST/ SAMENWERKINGSOVEREENKOMST FLEXWONINGEN DNK
Versie DEF8schoon, 18-07-2024

PARTIJEN

1. De gemeente Ouder-Amstel, gevestigd aan Vondelstraat 1 (1191 BD) te Ouderkerk aan de Amstel, te deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder V. Frequin, krachtens volmacht van de burgemeester d.d. 2 juli 2024, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 juli 2024, met kenmerk 2024-061071hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. Stichting Ymere gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 41 21 28 57, hierbij vertegenwoordigd door dhr. E. Gerritsen en mevr. M. Bonhof, hierna te noemen: "**de Corporatie**".

Partijen 1 en 2 hierna ook gezamenlijk te noemen: **"Partijen".**

OVERWEGINGEN

I. Het tekort in de woningmarkt is en blijft vooralsnog groot, met name ook in de sociale huursector. Een snelle wijze om woningen te realiseren is door flexwoningen te bouwen en de plaatsen. Door industrialisatie in de flexwoningbouw kunnen hoogwaardige tijdelijke woonunits sneller geproduceerd en geplaatst worden dan reguliere permanente woningen. Het Rijk ziet om die reden naar flexwoningen als één van de oplossingen voor het huidige tekort in de woningmarkt;
II. De Gemeente wil bijdragen aan het verminderen van het tekort op de woningmarkt. De Gemeente is op 24 februari 2023 met de andere partners binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) de Realisatieovereenkomst flexwoningbouw Metropoolregio Amsterdam aangegaan. Het doel van deze realisatieovereenkomst is een gezamenlijke inzet van de MRA-partners, Rijk en Provincie voor het zo spoedig mogelijk realiseren van flexwoningbouw. Door het ondertekenen van deze overeenkomst wil de MRA samen met het Rijk, de provincie, de woningcorporaties en de veiligheidsregio, het belang van flexwoningen onderkennen;
III. De Gemeente en de Corporatie zijn voornemens minimaal 330 en maximaal 340 flexwoningen te realiseren op het huidige Pbus terrein c.q. het plangebied zoals weergegeven op de kaart in **bijlage 1** (hierna ook: het Project). Dit is een tijdelijke locatie die vooruitloopt op de gebiedsontwikkeling van De Nieuwe Kern (DNK). De Gemeente zal daarvoor het terrein bouw- en woonrijpmaken en de Corporatie zal de tijdelijke woningen op deze locatie realiseren en exploiteren. Partijen willen hier elk vanuit hun eigen rol in bijdragen en onderkennen dat de financiële haalbaarheid van het Project een uitdaging is. In de voorliggende overeenkomst worden in dit verband afspraken gemaakt om de kosten en risico's voor Partijen te beperken en naar draagkracht toe te delen;

IV. De flexwoningen hebben een permanente uitstraling en passen in de omgeving. Aan het einde van de gebruiksperiode kunnen de woningen naar een nieuwe locatie verplaatst worden. Een 2e exploitatieperiode is noodzakelijk voor een financieel haalbaar project en een positief besluit op de investering voor de Corporatie (zie **bijlage 15**). De afspraken hiervoor zijn vastgelegd in art.6 van deze overeenkomst en in afspraken van partijen met de gemeente Amsterdam (zie **bijlage 12**).

V. Met het oog op het Project heeft De Gemeente heeft in september 2021 een aanvraag ingediend bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ('BZK') voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls (WBI) voor de realisatie van de tijdelijke flexwoningen voor jongeren en starters op het huidige Pbus terrein, gelegen in 'De Nieuwe Kern' in de gemeente Ouder-Amstel;

VI. BZK heeft op 15 december 2021 naar aanleiding van de bovenbedoelde aanvraag een beschikking toegekend, waarmee de Gemeente in staat wordt gesteld in de periode van 15 december 2021 tot en met 15 december 2031 540 betaalbare sociale huurwoningen te realiseren en hiervoor de noodzakelijke kosten te maken;

VII. Hoewel in de WBI-subsidie nog werd uitgegaan van 540 flexwoningen, is uit de technische uitwerking van de planvorming voor De Nieuwe Kern gebleken dat het beschikbare plangebied is afgenomen waarin ruimte is voor circa 420 flexwoningen. Woningstichting Eigen Haard heeft nadien vastgesteld dat het project voor haar niet haalbaar is.

VIII. De Corporatie heeft vervolgens onderzocht of en onder welke condities zij alleen het project kan voortzetten. De Corporatie heeft daarbij aangegeven minder kleine en meer grote sociale huurwoningen te willen verhuren waardoor het aantal woningen verder afneemt naar minimaal 330 en maximaal 340 woningen, waarbij het bouwvolume en aantal huurders nagenoeg gelijk blijft ten opzichte van het oorspronkelijke programma.

IX. Partijen hebben met de gemeente Amsterdam op 4 december 2023 overeenstemming bereikt over het verder ontwikkelen van het project in een geoptimaliseerd plan met maximaal 340 tijdelijke huurwoningen voor jongeren, starters en statushouders zoals weergegeven in het Bestuurlijk Overleg verslag van **bijlage 12**.

X. Gemeente Amsterdam (hierna: Amsterdam) heeft van Eigen Haard een bevestiging per brief ontvangen (zie **bijlage 13**), dat zij akkoord is dat de Corporatie in haar plaats de te herplaatsen flexwoningen maakt in DNK;

XI. De Corporatie heeft met woningstichting Eigen Haard afgesproken dat de Corporatie 50% van de sociale woningen op het grondgebied van Amsterdam in het definitieve project DNK zal mogen realiseren en hiermee een partij wordt in de afspraken tussen Eigen Haard en Amsterdam (zie **bijlage 13**). O.a. om de mogelijkheid voor de herplaatsing van de flexwoningen in de definitieve De Nieuwe Kern te kunnen realiseren. De Gemeente is akkoord dat de Corporatie daarmee een deel van de sociale huurwoningen in DNK of elders in Ouder-Amstel gaat bouwen en het college is inmiddels akkoord gegaan met het verzoek van de Corporatie om een Toegelaten Instelling (TI) te worden in de Gemeente Ouder-Amstel (zie bijlage 16).

XII. De Gemeente heeft in juni 2023 een wijzigingsverzoek bij BZK ingediend voor het behoud van de volledige subsidie voor 420 flexwoningen, dat in december 2023 is gehonoreerd (zie **bijlage 14**). Een verdere afname van het aantal woningen kan tot proportionele terugvordering van de subsidie leiden is in deze bevestigingsbrief door BZK aangekondigd. De Corporatie en de Gemeente zijn in overleg gegaan met BZK hoe de volledige subsidie alsnog te behouden, waarover door BZK een nieuw besluit moet worden genomen. BZK heeft daarbij aangegeven een nieuw besluit pas te willen nemen nadat de Corporatie een positief

besluit heeft genomen in de realisatie van dit project. Het risico op terugvordering van de subsidie ligt in dat geval bij de Corporatie zoals uitgewerkt in art. 7 Kostenverhaal.
BZK heeft aangeven de reeds aangepaste WBI subsidie niet opnieuw te kunnen aanpassen naar het lagere woningaantal en dan zou vervallen. Een mogelijk alternatief voor de WBI-subsidie is het aanvragen van deze SFT-subsidie. Deze subsidie bedraagt €7.800 per woning en zou het huidige tekort op de VEX kunnen verlagen. In afstemming met BZK biedt deze nieuwe SFT-subsidie de mogelijkheid om de sociale huurwoningen in de project alsnog te bouwen, waarmee de WBI subsidie kan vervallen en terugbetaald wordt wanneer deze SFT-aanvraag gehonoreerd wordt. Gemeente Ouder-Amstel garandeert dat in dat geval dat de ontvangen WBI-subsidie geheel wordt terugbetaald. De uitslag zal op 10 juli 2024 bekend gemaakt worden. Partijen verbinden zich aan de gestelde deadline voor de opleverdatum van alle woningen op 10 januari 2026.

XIII. De Corporatie is bereid en voornemens voor eigen rekening en risico (onder de voorwaarden zoals vastgelegd in deze overeenkomst) over te gaan tot de realisatie van bovenbedoelde tijdelijke huurwoningen;

XIV. Het plangebied is eigendom van Amsterdam. De Gemeente is voornemens een grondhuurovereenkomst te sluiten met Amsterdam voor de huur van deze gronden conform het concept dat is aangehecht in **bijlage 2**, waarbij tevens een recht van opstal zal worden gevestigd op basis van de als **bijlage 3** aangehechte conceptovereenkomst. De Amsterdamse gronden worden voor de afgesproken prijs €7,53 per m2 go prijspeil 2024 verhuurd. Verlaging van de huur is niet aan de orde. Er is hier geen sprake van erfpacht maar van huur.

XV. Eventuele aanvullende financiële tegenvallers zijn voor risico van Partijen zoals nader uitgewerkt in deze overeenkomst. Zo draagt de gemeente Amsterdam bijvoorbeeld niet bij aan toegangswegen van het te ontwikkelen gebied, die geen onderdeel zijn van het definitieve project van DNK;

XVI. De Gemeente en de Corporatie zijn voorts voornemens om met instemming van Amsterdam een overeenkomst van onderhuur voor dezelfde afgesproken huurprijs aan te gaan waarvan het concept is aangehecht als **bijlage 4**, waarbij de Gemeente het bovenbedoelde opstalrecht met instemming van Amsterdam zal doorleveren aan de Corporatie, voor het deel waarop de onderhuurovereenkomst ziet, conform het als **bijlage 5** aangehechte concept. Uitgangspunt is dat de voorliggende anterieure exploitatieovereenkomst en de hierboven benoemde (onder)huurovereenkomst en overeenkomsten voor de vestiging van een recht van opstal gelijktijdig ondertekend worden;

XVII. De Corporatie heeft in december 2023 voor eigen rekening en risico (al dan niet gezamenlijk met de Gemeente) een aanvraag omgevingsvergunning(en) ingediend om in afwijking van het bestemmingsplan tijdelijke opstallen ten behoeve van de flexwoningen op het gehuurde mogelijk te maken. De gemeente heeft daags daarvoor in december 2023 een ontheffing voor mitigerende maatregelen voor de beschermde diersoorten en een aanvraag voor hogere waarden geluidsbelasting ingediend. De gemeente zal begin 2024 na overeenstemming over het woningbouwplan en inrichtingsplan de aanvragen voor kapvergunning en watervergunning indienen;

XVIII. De Gemeente zal zich inspannen voor het doorlopen van de geëigende juridisch-planologische procedure(s);

XIX. Vervolgens zal de Gemeente zorg dragen voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied.

XX. De Corporatie is aansluitend verantwoordelijk voor de aanvraag omgevingsvergunning van de bouw en de realisatie van de tijdelijke opstallen in het plangebied ten behoeve van de verhuur

van minimaal 330 en maximaal 340 flexwoningen en de tijdige verwijdering (of verplaatsing) van de opstallen na de exploitatieperiode van 15 jaar;

XXI. Teneinde de realisatie van de tijdelijke flexwoningen (het Project) mogelijk te maken zal de huidige Pbus locatie verplaatst moeten worden naar een alternatieve locatie, waarbij is voorzien in een locatie nabij station Duivendrecht genaamd Alternatief Pbus (APB). De Gemeente draagt zorg voor de daarvoor benodigde plannen, vergunningen en afspraken met NS en Amsterdam. De concept omgevingsvergunning APB is begin december 2023 gepubliceerd en per 20 maart 2024 onherroepelijk geworden;

XXII. De flexwoningen zijn bedoeld voor jongeren en starters die ingeschreven staan bij het regionale woningverdeelsysteem Woningnet en statushouders zoals uitgewerkt in artikel 5 Eisen voor het project. 30% van deze woningen worden op verzoek van Amsterdam tijdelijk toegewezen aan statushouders vanuit de jaarlijkse taakstelling van respectievelijk de gemeente Ouder-Amstel. De Gemeente en de Corporatie zijn hiermee akkoord gegaan met de randvoorwaarden van een goed en veilig leefklimaat en extra sociaal beheer, geen extra kosten wegens het beroep op sociale voorzieningen dat Amsterdamse statushouders doen, en dat de toekomstige herhuisvesting door Amsterdam verzorgd zal blijven worden. Met Amsterdam is afgesproken dat Amsterdam na deze tijdelijke huisvesting verantwoordelijk blijft voor de definitieve huisvesting van haar statushouders in de gemeente Amsterdam. Vanuit Amsterdam is expertise aanwezig en regelingen beschikbaar in verband met het uitwerken van de afspraken over deze statushouders. Dit verzoek van Amsterdam is door Amsterdam gekoppeld aan haar toegezegde herplaatsingsgarantie in het hergebruik van alle flexwoningen op haar grondgebied (**zie bijlage 12**);

XXIII. Het plangebied maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern en het plangebied wordt na afloop weer vrijgemaakt voor de definitieve ontwikkeling.

XXIV. Partijen hebben, gelet op hun gezamenlijk belang bij de realisatie van het Project, afspraken gemaakt over de samenwerking waaronder ook de te doorlopen juridisch-planologische procedure, de plankosten en benodigde investeringen in de openbare ruimte. Partijen wensen deze afspraken vast te leggen in de voorliggende anterieure overeenkomst.

XXV. Partijen leggen hun afspraken ten aanzien van de huur van de gronden en het vestigen van een recht van opstal separaat vast in de daarvoor opgestelde overeenkomsten (**bijlagen 4 en 5** voornoemd).

PARTIJEN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Definities

1.1 De hierna opgenomen definities maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

a. Bouwrijp maken: het geschikt maken van het Plangebied voor verdere inrichting en bebouwing, omvattende onder meer het in milieu hygiënisch opzicht geschikt maken van het terrein, terreinophoging, terreinverlaging, aanleg van bouwwegen, verleggen of verwijderen van kabels en leidingen, sloop van eventuele bebouwing en het verwijderen van funderingen/funderingsresten tot op de paalkoppen;
b. Exploitatiebijdrage: de op grond van deze overeenkomst te verhalen exploitatiekosten, bestaande uit de Plankosten en de Kosten inrichting Plangebied;

c. Kosten inrichting Plangebied: de door de Gemeente te maken kosten voor het Bouw- en Woonrijp maken, beheren en weer schoon opleveren van het Plangebied zoals geraamd en gespecificeerd in **bijlage 6** die op grond van deze overeenkomst tot een maximumbedrag van de Exploitatiebijdrage op de Corporatie wordt verhaald, voor zover deze kosten niet door de Subsidies worden gedekt;
d. Openbare ruimte: de gronden binnen het Plangebied die een openbaar karakter hebben of krijgen, waaronder ten minste de onder- en bovengrondse infrastructuur met bermen, openbaar groen, waterpartijen, parkeervoorzieningen en andere voorzieningen met een openbaar karakter;
e. Plangebied: het plangebied zoals weergegeven op de kaart in **bijlage 1**;
f. Plankosten: de voor het Project gemaakte en nog te maken plan- en voorbereidingskosten zoals geraamd en gespecificeerd in **bijlage 6**, die op grond van deze overeenkomst tot een maximumbedrag van de Exploitatiebijdrage op de Corporatie wordt verhaald, voor zover deze kosten niet door de Subsidie worden gedekt;
g. Project: de realisatie van minimaal 330 en maximaal 340 tijdelijke flexwoningen voor jongeren, starters en statushouders zoals uitgewerkt in het Woningbouwplan dat is aangehecht als **bijlage 7**, en het Inrichtingsplan dat is aangehecht als **bijlage 8**, overeenkomstig de eisen zoals beschreven in artikel 5 van deze overeenkomst;
h. Woningbouwplan: het bouwplan van de woningen dat is aangehecht als bijlage 7;
i. Subsidie: de subsidie zoals bedoeld in overweging I;
j. Taakstellend Budget: het totaal aan plan- en voorbereidingskosten en kosten voor het Bouw- en Woonrijp maken, beheren en weer schoon opleveren van het Plangebied zoals geraamd en gespecificeerd in bijlage 6;
k. Woonrijp maken: het aanleggen en inrichten van de Openbare ruimte.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

2.1 Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van:

- Afspraken over de samenwerking alsmede binnen zijn/haar mandaat de taken en verantwoordelijkheden van Partijen ten behoeve van de realisatie van het Project;
- De onderling te verhalen (verrekenen) kosten en toedelen van risico's;
- De bestemming en verdeling van subsidiegelden;
- De afspraken voor de te sluiten (onder-)huurovereenkomsten voor de grond en de vestiging c.q. doorlevering van een recht van opstal;
- De kaders waarbinnen de Corporatie een acceptabele businesscase kan realiseren.

Artikel 3 Rol, verplichtingen en taken Gemeente

3.1 De Gemeente stelt zich tot doel de beoogde realisatie van het Project kostenneutraal te faciliteren met beheersbare financiële risico's voor de Gemeente, mits de ontwikkeling planologisch, maatschappelijk en financieel haalbaar blijkt. Dit brengt mee dat de Gemeente de voor het Project te maken exploitatiekosten niet zal betalen en voorfinancieren voor zover niet gedekt door de WBI-subsidie en niet meer financiële risico's wenst te lopen dan verantwoord.

3.2 De Gemeente spant zich in de beoogde realisatie van het Project mogelijk te maken door:

- Het doorlopen en faciliteren van de daartoe geëigende juridisch-planologische procedures en het actief bewaken en begeleiden van de werkzaamheden bij de Omgevingsdienst.
- De in de overwegingen genoemde huurovereenkomst voor de grond alsmede de overeenkomst voor een huurafhankelijk recht van opstal aan te gaan, na goedkeuring van de Corporatie.
- De in de overwegingen bedoelde subsidie te benutten en de voor het project benodigde werkzaamheden ten behoeve van de (tijdelijke) inrichting van de openbare ruimte uit te (laten) voeren.
- Tijdig te voorzien in de benodigde nutstracés, waarbij de Gemeente afhankelijk is van planning en beschikbaarheid van de nutspartijen. Aansluiting op het stroomnetwerk wordt echter door Liander op dit moment pas voorzien niet eerder dan 1 jaar na afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

3.3 De Gemeente draagt zorg voor het Bouwrijp maken en het Woonrijp maken van het Plangebied, en de schone terug levering van het openbare gebied onder de (opschortende) voorwaarden zoals vastgelegd in artikel 7 van deze overeenkomst.

3.4 De Gemeente draagt zorg voor het beheer van de openbare ruimte binnen het plangebied gedurende de verhuurperiode.

3.5 De Gemeente heeft voorts, samen met de Corporatie, de inspanningsverplichting zoals bedoeld in artikel 6 (Herplaatsing flexwoningen).

3.6 De Gemeente behoudt bij de nakoming van deze overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn en de Gemeente tot geen enkele vergoeding van enige schade, kosten en rente van de corporatie is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid naar het oordeel van de Gemeente eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke en/of privaatrechtelijke (rechts-)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst, alsmede van de realisatie van het Project in algemene zin.

3.7 Deze overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de (Europese) regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht, mededinging en staatssteun alsmede de verplichtingen die volgen uit het Didam-arrest na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze overeenkomst of eventuele vervolgovereenkomsten en zal niet leiden tot gehoudenheid van de Gemeente tot vergoeding van schade, kosten en rente.

Artikel 4 Rol, verplichtingen en taken Corporatie

4.1 De Corporatie zal voor eigen rekening en risico (laten) zorgen voor uitwerking van het onder **bijlage 7** genoemde Woningbouwplan woningen tot DO/Bouwaanvraag niveau in afstemming met de gemeente. Hierbij is het aan de corporatie om haar kennis in te zetten om de juiste product/markt combinaties te ontwikkelen. Voorafgaand aan de indiening van de omgevingsvergunning zal er afstemming plaats vinden met de Gemeente over de plan opzet/invulling.

4.2 De Corporatie zal binnen de maatschappelijke doelstelling voor eigen rekening en risico (laten) zorgen voor realisatie van het volledige Project. Tevens zal de Corporatie zorgdragen voor de verhuur, het beheer en instandhouding van de woningen binnen de gestelde periode.

4.3 Na de verhuur/instandhoudingsperiode zal de Corporatie de flexwoningen tijdig laten demonteren en zorgdragen voor de oplevering van de gehuurde grond in overeenstemming met de te sluiten onderhuurovereenkomsten.

4.4 De Corporatie spant zich in de in de overwegingen genoemde overeenkomsten aan te gaan (onderhuurovereenkomsten, doorlevering recht van opstal).

4.5 De Corporatie draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het indienen van een ontvankelijke aanvraag voor alle voor het Project benodigde (tijdelijke) omgevingsvergunningen voor een periode van maximaal 15 jaar, inclusief de daarbij benodigde onderbouwing en onderzoeken.

4.6 De Corporatie draagt zorg voor het weer schoon opleveren van de bouwgrond van de woningen en andere opstallen binnen het plangebied, zoals in de overeenkomsten van onderhuur is bepaald welke als **bijlagen** in deze overeenkomst zijn toegevoegd.

Artikel 5 Eisen voor het Project

5.1 De tijdelijke flexwoningen worden gerealiseerd, beheerd en gedemonteerd overeenkomstig:

- De eisen die volgen uit de voorliggende overeenkomst inclusief bijlagen en meer in het bijzonder het Woningbouwplan;
- De eisen die volgen uit de tussen partijen te sluiten onderhuurovereenkomsten en opstalovereenkomsten;
- De toepasselijke publiekrechtelijke regelgeving.

5.2 Het beoogde woningprogramma voor het Project wordt door de Corporatie gerealiseerd. Onderstaand programma is gebaseerd op de huidige inzichten, een verdere planuitwerking zal mogelijk leiden tot een gewijzigd programma. Voor eventuele wijzigingen in het programma is de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente vereist. De Gemeente zal deze goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
- minimaal 330 en maximaal 340 tijdelijke sociale huurwoningen, een bedrijfsruimte/paviljoen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en fietsenstallingen. Met de onderstaande verdeling (situatie 330 woningen):

Woningtype	GBO	Programma	Percentage
Studio	29	54	16%
2-kamer	40	236	72%
3-kamer	55	40	12%
Gemiddeld/Totaal	40	330	100%

5.3 Voor de toewijzing van de woningen aan Jongeren en starters (A) en aan statushouders (B), maken partijen de volgende indicatieve afspraken. Bij afwijking van deze afspraken over de toewijzing treden partijen in overleg totdat nieuwe overeenstemming is bereikt. De

toewijzing dient te voldoen aan het vigerende gemeentelijke beleid, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen.
Aanvullende afspraken over onder andere community building, over beheer van gezamenlijke ruimte, buitenruimte, inrichting van buitenruimte, reparaties, huismeester en over eventuele rollen van welzijnswerk, integratiewerk, zorgpartijen, begeleiding, jongerenwerk e.d. worden voor de oplevering van de woningen door partijen in een aanvullende afsprakenbrief opgemaakt.

Jongeren en starters (A)

- 70% van het totaal aantal woningen wordt via woningnet toegewezen aan jongeren en starters op de woningmarkt. Dit geldt gedurende de hele looptijd van het flexproject. De huurders krijgen een tijdelijk huurcontract ter bevordering van de doorstroming.
- Bij de toewijzing wordt 30% van het totaal aantal woningen met voorrang toegewezen aan inwoners van de gemeente Ouder-Amstel en 20% aan inwoners uit de woningmarktregio Amsterdam. De overige 20% (50% - 30% statushouders) van het totaal aantal woningen kunnen toegewezen worden aan doelgroepen die geen lokale/regionale binding hebben. Zie Beleidsregels woonruimteverdeling gemeente Ouder-Amstel 2020[1].

Leeftijdsgroep en type contract

- 8% (27 woningen) van het totaal aantal woningen, wordt met voorrang toebedeeld aan lokaal gebonden jongeren van 18 t/m 22 jaar met een jongerencontract (max. 5 jaar + 2 jaar verlenging). Daardoor kunnen er niet 27, maar ongeveer 3x 27 = 81 woningen tijdelijk aan jongeren worden verhuurd gedurende de 15 jaar. Het contract wordt tevens gekoppeld aan het einde van de omgevingsvergunning.
- 22% (72 woningen) van het totaal aantal woningen, wordt met voorrang toebedeeld aan lokaal gebonden jongeren van 18 t/m 27 jaar met een flexcontract voor de duur van de omgevingsvergunning (max. 15 jaar).

- 12% (40 woningen) van het totaal aantal woningen, wordt met voorrang toebedeeld aan regionaal gebonden jongeren uit Amsterdam Zuidoost van 18 t/m 32 jaar met een flexcontract voor de duur van de omgevingsvergunning (max. 15 jaar). Toewijzing aan deze leeftijds-/herkomstdoelgroep volgt via nog te nemen B&W besluit en motivatiebrief, in aanname dat deze woningzoekenden niet urgent hoeven te zijn zoals nu is opgenomen in de huidige huisvestingsverordening en de beleidsregels woonruimteverdeling Ouder-Amstel .
- 1% (3 woningen) van het totaal aantal woningen, wordt toebedeeld aan regionaal gebonden vitale beroepsgroepen zoals onderwijzend of zorgpersoneel werkzaam in de gemeente Ouder-Amstel, met een flexcontract voor de duur van de omgevingsvergunning (max. 15 jaar). Toewijzing aan deze beroepsgroep volgt via nog te nemen B&W besluit en motivatiebrief, in aanname dat deze woningzoekenden niet urgent hoeven te zijn zoals nu is opgenomen in de huidige huisvestingsverordening en de beleidsregels woonruimteverdeling Ouder-Amstel.

[1] https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR647067/1

- 7% (17 en 7 woningen) van het totaal aantal woningen, wordt toebedeeld aan regionaal gebonden woningzoekenden met urgentie conform de huidige huisvestingsverordening en de beleidsregels woonruimteverdeling Ouder-Amstel. Huurders krijgen een flexcontract voor de duur van de omgevingsvergunning (max. 15 jaar). Toewijzing aan deze groep volgt via een motivatiebrief.

- 20% (32 +33 woningen) van het totaal aantal woningen, wordt toebedeeld aan niet gebonden (reguliere) woningzoekenden met een flexcontract voor de duur van de omgevingsvergunning (max. 15 jaar). Toewijzing aan deze groep volgt via een motivatiebrief.

Huur

- Ten aanzien van de huurprijsgrenzen van de sociale huurwoningen, geldt de Verordening doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2020[2] dan wel toekomstige wijzigingen daarvan. De huurniveaus worden bepaald op grond van de bij oplevering geldende sociale huurprijzen.
- Jongeren tot 23 jaar met een huur van maximaal de kwaliteitskortingsgrens (= € 454,47 voor 2024) komen in aanmerking voor huurtoeslag. De huurprijs blijft bij mutatie onder de kwaliteitskortingsgrens en opnieuw met een jongerencontract (5 jaar).
- De huur van een deel van de woningen zal onder de lage aftopgrens €650,43 voor 2024 vallen. Deze grens geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens.
- De huur van een deel van de woningen zal onder de liberalisatiegrens € 879,66 voor 2024 vallen (of maximaal redelijk als er onvoldoende WWS punten zijn).

Uitsnede tabel Woonprogramma flexwoningen DNK (OA). Zie **bijlage 18** voor gehele tabel. Deze tabel is indicatief.

[2] https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR629005/1

Woonprogramma flexwoningen DNK (OA)						
Type woning	**Studio**	**2-kamer**	**3-kamer**	**Totaal**	**% Totaal**	**Aantal personen ca.**
Huurstelling	*€ 450*	*€ 765*	*€ 797*			
Gebruiksoppervlakte per woning(GBO) in m2	*29*	*40*	*55*			
Statushouders [30%] 99 stuks						
Statushouders jong & oud	27			27	8%	27
Statushouders jong & oud		72		72	22%	144
				99	**30%**	**171**
Lokaal gebonden (Ouder-Amstel) voorrang [30%] 99 stuks						
Jongeren 18 t/m 22 jaar met jongerencontract	27			27	8%	27
Jongeren 18 t/m 27 jaar met flexcontract		72		72	22%	144
				99	**30%**	**171**
Regio gebonden (SRA regio) voorrang [20%] 67 stuks						
Jongeren 18 t/m 32 jaar uit Amsterdam Zuidoost met flexcontract		40		40	12%	80
Vitale beroepsgroepen met flexcontract		3		3	1%	6
Urgente woningzoekenden alle leeftijdscategorien met flexcontract (2k. Woningen)		17	7	24	7%	55
				67	**20%**	**141**
Reguliere verhuur (Nederland) [20% resterend] 65 stuks						
Reguilere verhuur alle leeftijden		32	33	65	20%	163
				65	**20%**	**163**
Totaal (330 stuks)	**54**	**236**	**40**	**330**	**100%**	**646**
Type woning	16%	72%	12%	100%		
Gebruiksoppervlakte totaal (GBO) in m2	1.566	9.440	2.200	13.206		

Statushouders (B)

- 8% (27 woningen) van het totaal aantal woningen, wordt toebedeeld aan alleenstaande statushouders t/m 28 jaar met een flexcontract voor de duur van de omgevingsvergunning (max. 15 jaar).
- 22% (72 woningen) van het totaal aantal woningen, wordt toebedeeld aan statushouders waarvan 36 woningen aan alleenstaanden t/m 28 jaar, en 36 woningen aan alleenstaande vanaf 28 jaar met maximaal één nareiziger, met een flexcontract voor de duur van de omgevingsvergunning (max. 15 jaar).

Gelet op de mogelijke kwetsbaarheid van een deel van de statushouders , wordt maximaal 30% van het totaal aantal woningen aan statushouders toegewezen.
Naar verwachting met de onderstaande verdeling:

Statushouders Voorstel	GBO	Aantal woningen	Percentage van totaal	Aantal Vergunninghouders	Opmerking
Studio	29	27	50%	27	Alleenstaanden <28jaar
2-kamer	40	36	15%	36	Alleenstaanden <28jaar
2-kamer	40	36	15%	72	Alleengaanden 28+jaar (met één nareiziger)
Totaal		99	30%	135	Maximum aantal (geschat)

- Bij de toewijzing wordt maximaal 30% van het totaal aantal woningen tijdelijk toegewezen aan statushouders vanuit de jaarlijkse taakstelling van respectievelijk de gemeente Ouder-Amstel en resterend die van Amsterdam. Dit geldt gedurende de hele looptijd van het flexproject (max. 15 jaar). Dit zijn eerst statushouders vanuit het quotum van de gemeente Ouder-Amstel en daarna het quotum vanuit gemeente Amsterdam voor het resterende deel. Gemeente Amsterdam is na deze tijdelijke huisvesting verantwoordelijk voor de definitieve huisvesting van haar statushouders in Amsterdam. De Gemeente Ouder-Amstel is verantwoordelijk voor de definitieve huisvesting van haar statushouders in Ouder-Amstel. Bij mutaties worden de vrijkomende woningen opnieuw toegewezen aan de statushouders uit de taakstelling van respectievelijk de gemeenten Ouder-Amstel en Amsterdam.
- De gemeente Amsterdam erkent dat deze randvoorwaarde een extra druk geeft op het sociaal beheer. Gemeente Amsterdam zal ambtelijke inzet alsmede de kosten die hieraan verbonden zijn voor de Amsterdamse statushouders in het complex dragen. Deze procesafspraken tussen Partijen en de gemeente Amsterdam over de huisvesting en het fysiek en sociaal beheer van de statushouders gedurende de opvangperiode, worden door hen op korte termijn vastgelegd in een afsprakenbrief (zie art. 6.8). Hieronder vallen ook de afspraken over eventuele verhuisvergoeding en eventuele ruggensteunregeling.
- Het project voorziet in 100% sociale huurwoningen en een maatschappelijke functie in de vorm van een buurtpaviljoen. De ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik zal getoetst worden en voldoet aan de Verordening Sociale Woningbouw Ouder-Amstel die een minimum percentage van 30% stelt.[3]

Huur

- Ten aanzien van de huurprijsgrenzen van de sociale huurwoningen, geldt de Verordening doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2020[4] dan wel toekomstige wijzigingen daarvan. De huurniveaus worden bepaald op grond van de bij oplevering geldende sociale huurprijzen.
- Jongeren tot 23 jaar met een huur van maximaal de kwaliteitskortingsgrens (= € 454,47 voor 2024) komen in aanmerking voor huurtoeslag. De huurprijs blijft bij mutatie onder de kwaliteitskortingsgrens en opnieuw met een jongerencontract (5 jaar).
- De huur van een deel van de woningen zal onder de lage aftopgrens €650,43 vallen. Deze grens geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens.
- De huur van een deel van de woningen zal onder de liberalisatiegrens € 879,66 vallen (of maximaal redelijk als er onvoldoende WWS punten zijn).

5.4 Het Woningbouwplan en de toetsing daarvan heeft betrekking op het Plangebied. De beoogde toekomstige verplaatsing van de flexwoningen naar een locatie buiten het Plangebied zal getoetst moeten worden aan de op dat moment geldende regelgeving en daarvoor zullen de geëigende juridisch-planologische procedures doorlopen moeten worden.

[3] https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR647067/1
[4] https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR629005/1

5.5 De Exploitatie/Instandhoudingstermijn voor deze tijdelijke sociale huurwoning is 15 jaar. Dat wijkt af van de termijn in de Verordening doelgroepen woningbouw Ouder-Amstel 2020, die stelt dat sociale woningen (minimaal) 25 jaar beschikbaar moeten blijven. De motivering hiervoor is dat de woningen na 15 jaar worden weggehaald. Deze motivering is door de Corporatie opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit afwijkend gebruik.
In het Project wordt circa 200 m2 vvo aan BOG aan gemeenschappelijke ruimte t.b.v. maatschappelijke voorzieningen opgenomen in het paviljoen onder het midden woonblok
De woonunits zijn gemiddeld 40m2 go groot tot een totaal van 13.200 m2 go bij minimaal 330 woonunits, en 13.600 m2 go bij maximaal 340 woonunits.

5.6 Duurzaamheid. Het Project moet worden gerealiseerd conform de duurzaamheidseisen zoals vastgelegd in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte in **bijlage 9.** De flexibele woonunits worden duurzaam geproduceerd (waarbij o.a. gebruik gemaakt zal worden van houtbouw) en gebruikt. Voor de woningen wordt uitgegaan van een zo laag mogelijke EPC (BENG), een zo hoog mogelijke MPG-score. Dit betekent onder andere dat de woningen All-electric zijn, er gekozen wordt voor duurzame materialen en een duurzame warmteopwekking waar nodig aangevuld met zonnepanelen. Door de keuze van het bouwsysteem, met de modulaire woningen, gebruik te maken van een hele hoge mate van prefabricatie dragen de woningen bij aan de vermindering van de CO2 uitstoot. De woonunits worden door de Corporatie na afloop van de vergunningstermijn weer gedemonteerd en verplaats naar een nieuwe locatie.

5.7 Ruimtelijke inpassing, stedenbouw en beeldkwaliteit. De Corporatie werkt het voorlopig ontwerp (VO) van het woningbouwplan zoals in **bijlage 7** is opgenomen uit naar een Definitief Ontwerp (DO) en Bouwaanvraagstukken overeenkomstig de toepasselijke publiekrechtelijke regelgeving.

5.8 BLVC-plan. De Corporatie stelt voor de uitvoering van het Project in samenwerking met haar bouwer een BLVC-plan op, in overleg en met goedkeuring van de Gemeente.

5.9 De Eisen voor de Openbare ruimte
De uitwerking, en de opdracht voor het laten opstellen van het ontwerp van de openbare ruimte zal voor rekening en risico van de Gemeente plaats vinden. De gemeente heeft hiertoe een Taakstellend Budget vastgesteld (zie ook artikel 7 kostenverhaal).

De inrichting van de Openbare ruimte zal voldoen aan de volgende eisen:

- In basis zal gekozen worden voor een sober en doelmatige inrichting waarbij de openbare ruimte ondersteunend moet zijn aan de opstallen.
- Materialen en materiaalgebruik zullen een actieve bijdrage leveren aan een duurzame inrichting. Qua duurzaam wordt daarbij een goede afweging gemaakt tussen milieu-impact en "lage" onderhoudskosten.
- Met de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden dat deze een actieve bijdrage moet geven aan de waterbuffering, aan de waterberging en afvloeiing.
- De inrichting dient te voldoen aan de gemeentelijke Leidraad inrichting Openbare Ruimte (LIOR);
- Groen zal dusdanig worden opgenomen dat deze een functionele bijdrage leveren, zowel qua ervaring, als functionele (klimaat adaptief). Ook zal de gemeente zoveel mogelijk inzetten op zoveel mogelijk hergebruik na de exploitatieperiode.

De Openbare ruimte wordt door de Gemeente verder uitgewerkt en ingericht met als uitgangspunt het inrichtingsplan openbare ruimte (**bijlage 8**). De gemeente zal e.e.a. in overleg doen met de Corporatie en haar ontwerpers. De vaststelling van het inrichtingsplan zal gebeuren in overleg met de Corporatie. De Gemeente zal het DO van het Inrichtingsplan voorzien van een SSK (Standaard Systematiek Kosten) raming.

Artikel 6 Herplaatsing flexwoningen

6.1 Uitgangspunt is dat de flexwoningen gedurende 15 jaar geëxploiteerd kunnen worden en daarna verplaatst moeten worden naar een andere, nader te bepalen locatie. De Corporatie is ermee bekend dat het Plangebied na afloop van de exploitatieperiode van 15 jaar gereserveerd is voor de (verdere) beoogde permanente invulling van De Nieuwe Kern. De omgevingsvergunning voor de tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan is voor maximaal 15 jaar aangevraagd. Verlenging van de exploitatieperiode op dezelfde locatie is dan ook niet mogelijk. Indien door vertraging van de planvorming van De Nieuwe Kern een langer exploitatieperiode mogelijk wordt, is dat een nieuwe situatie van waaruit partijen in overleg kunnen treden en mogelijk andere afspraken overeen kunnen komen, met dien verstande dat de Gemeente hiertoe niet gehouden zal zijn.

6.2 Partijen zijn bekend met het feit dat een exploitatietermijn van 15 jaar van deze tijdelijke/ modulaire (flex)woningen een onrendabele top oplevert. Een exploitatietermijn van maximaal 15 jaar zonder concrete afspraken over een vervolgtermijn is voor de Corporaties een onverantwoorde investering die niet maatschappelijk verantwoord is en niet past bij haar primaire volkshuisvestelijke taak.

6.3 Partijen hebben begrip voor het feit dat er op dit moment door de Gemeente (nog) geen toezeggingen gedaan kunnen worden over verlenging van de exploitatie en/ of toekomstige locaties en gebieden waar de modulaire (flex) woningen na afloop van initiële exploitatie op de tijdelijke locatie kunnen worden ingezet.

6.4 De Corporatie hecht in dit verband veel waarde aan een alternatieve locatie binnen de beoogde gebiedsontwikkeling van DNK of elders in de Gemeente Ouder-Amstel dan wel binnen de Metropoolregio Amsterdam. De Gemeente en de Corporatie spreken daarom af dat er een gezamenlijke inspanningsverplichting bestaat om de gewenste alternatieve locatie ook daadwerkelijk te vinden. Deze gezamenlijke inspanningsverplichting heeft vorm gekregen in afspraken over hergebruik met de grondeigenaren van DNK zoals art. 6.5 t/m 6.7 en 6.9 en 6.10 is opgenomen, en met de gemeente Amsterdam zoals in art. 6.8 is opgenomen.

6.5 De Gemeente is geen grondeigenaar in DNK en heeft vrijwel geen grondbezit in haar eigen gemeente en heeft wel het bevoegd gezag. Daarom heeft de Gemeente een memo Verzoek medewerking hergebruik units flexwoningen P-bus van 09-10-2023 opgesteld (zie **bijlage 11**) gericht aan de 3 grondeigenaren in DNK, welke in de stuurgroep DNK van 19-10-2023 is vastgesteld. Daarmee is afgesproken om voor het hergebruik de gevraagde inspanningsverplichting op te nemen in de contracten met zowel de corporaties (in deze met hen te sluiten anterieure overeenkomst voor het project flexwonen P-bus) als met de grondeigenaren DNK (in de te sluiten uitvoeringsovereenkomst DNK).

Hergebruik is wat Ouder-Amstel betreft alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de eisen van stedenbouwkundige – en beeldkwaliteit die aan de nieuwbouw in DNK gesteld (gaan) worden en indien de planning van De Nieuwe Kern hierdoor niet negatief wordt beïnvloed. De corporaties onderschrijven dit en stemmen hiermee in. Er zal volgens hen kunnen worden voldaan aan de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen voor de eindsituatie DNK en de corporaties zijn bereid hun planning van het hergebruik gedeeltelijk af te stemmen op de planning van DNK
De Gemeente zal ervoor zorgen dat de bovenbedoelde afspraken over het hergebruik worden opgenomen in de nog te sluiten uitvoeringsovereenkomsten met de grondeigenaren in DNK en toezien op de nakoming van die afspraken.

6.6 De in deze memo opgenomen procesafspraak bestaat uit de volgende staffel voor het hergebruik:
- In de eerste plaats wordt hergebruik nagestreefd in De Nieuwe Kern.
- In de tweede plaats wordt hergebruik nagestreefd in andere projecten in Ouder-Amstel (zoals Werkstad Over Amstel of de vernieuwing van de sociale woningvoorraad in de bestaande kernen Duivendrecht en Ouderkerk a/d Amstel).
- In de derde plaats wordt getracht hergebruik te bewerkstelligen in Amsterdam.
- In de vierde plaats elders in de MRA.

In alle gevallen geldt dat de Corporaties zelf ook een belangrijke taak hierin hebben. De Corporatie heeft in al deze gebieden zelf ook projecten waarin het hergebruik plaats kan gaan vinden. Ook dit uitgangspunt wordt opgenomen in genoemde contracten als inspanningsverplichting van de corporaties.

6.7 In deze staffel is het gebruik van de financiële- en fysieke herplaatsingsgarantie regelingen van het Rijk – als laatste vangnet voor hergebruik - niet opgenomen. Deze regeling zoals die door het Rijk vooralsnog is voorgesteld brengt voor een kleine gemeente als Ouder-Amstel zonder grondinkomsten een onaanvaardbaar hoog financieel risico mee.

6.8 In aanvulling hebben partijen met de gemeente Amsterdam in een bestuurlijk overleg op 4 december 2023, nadere afspraken gemaakt over het hergebruik van de flexwoningen en de opvang van statushouders (zie **bijlage 12**). Het betreft o.a. het volgende ("*citaten*" uit verslag):
- *"De grondeigenaren van DNK spannen zich in om het hergebruik van de flexwoningen in DNK te onderzoeken, dat later in afzonderlijke uitvoeringsovereenkomsten wordt vastgelegd. Voor het hergebruik is een staffel afgesproken voor inpassing ook op andere locaties (zie bijlage memo hergebruik stuurgroep DNK 09-10-2023);*
- *De gemeente Amsterdam biedt op haar grondgebied 100% fysieke herplaatsingsgarantie op hergebruik van alle flexunits mocht dit in eerste instantie in De Nieuwe Kern, tweede instantie binnen Ouder-Amstel niet lukken. Gemeente Amsterdam zal bij herplaatsing op haar grondgebied de betreffend kavel(s) bouw- en woonrijp opleveren en deze aanbieden tegen een bij de bestemming passende grondprijs. Mocht dat ook niet lukken dan wordt een mogelijkheid onderzocht in de MRA of elders in het land conform bestuursovereenkomst MRA Rijk van februari 2023. Gemeente Amsterdam zal niet meewerken aan de rijks garantieregeling (financiële herplaatsingsgarantie) als laatste vangnet voor de herplaatsing van de flexunits;*
- *De gemeente Amsterdam werkt alleen mee aan hergebruik flexunits als er 30% statushouders worden gevestigd (dit is een harde randvoorwaarde). Dit zijn eerst statushouders vanuit het*

quotum van de Gemeente en daarna die vanuit de gemeente Amsterdam voor het resterende deel.

- *De gemeente Amsterdam erkent dat deze randvoorwaarde een extra druk geeft op het sociaal beheer. Gemeente Amsterdam zal ambtelijke inzet alsmede de kosten die hieraan verbonden zijn voor de Amsterdamse statushouders in het complex dragen. Dit vergt nog het nodige uitzoekwerk en om contractueel tussen OA, Ymere en Amsterdam vast te leggen. Deze procesafspraken over de huisvesting en het fysiek en sociaal beheer van de statushouders gedurende de opvangperiode, worden door de drie partijen op korte termijn vastgelegd in een afsprakenbrief. Deze Afsprakenbrief wordt onderdeel van deze overeenkomst".*

- *"Stichting Ymere geeft aan in de basis niet afkeurend te staan tegenover het huisvesten van 30% statushouders, maar geeft tevens aan nog wel intern met de beheerorganisatie te moeten afstemmen wat de impact hiervan is op het (beheer)plan;*
- *Stichting Ymere maximaliseert haar bijdrage aan het tekort op de GREX tot een bedrag van €850.000,-;*
- *Stichting Ymere erkent dat het verlagen van het aantal woningen naar 360 stuks mogelijk leidt tot proportionele verlaging van de toegekende WBI-subsidie;*
- *Stichting Ymere geeft aan dat in de situatie dat de subsidieverlaging meer bedraagt dan €350.000,- er een nieuwe businesscase ontstaat, welke opnieuw door stichting Ymere moet worden beoordeeld".*

- *"De gemeente Ouder-Amstel gaat akkoord met de wijziging van de doelgroepen (de verplichting tot het huisvesten van 30% statushouders);*
- *De gemeente dient de aanvraag Omgevingsvergunning voor tijdelijke afwijking op het bestemmingsplan in december 2023 in, zodat daarmee tijdig de start van grond- en woningbouwwerkzaamheden zijn veilig gesteld (behoudens gevolgen van bezwaren);*
- *Het geprognosticeerde tekort op de GREX zijnde €850.000,- wordt door stichting Ymere afgedekt. Een hoger tekort wordt door de gemeente Ouder-Amstel aangevuld;*
- *Gemeente Ouder-Amstel zal niet meewerken aan de rijks garantieregeling (financiële herplaatsingsgarantie) als laatste vangnet voor de herplaatsing van de flexunits".*

De Gemeente zal ervoor zorgen dat de bovenbedoelde afspraken over het hergebruik en opvang statushouders nader worden uitgewerkt en opgenomen in de nog te sluiten afsprakenbrief (zie **Bijlage 17**) met de 3 partijen met gemeenten Amsterdam en Ouder-Amstel en Ymere, deel uitmaken van nog te sluiten grondhuurovereenkomsten en toezien op de nakoming van die afspraken. Het opnemen van de Amsterdamse statushouders in dit project zal alleen een onderdeel van het woonprogramma zijn indien gemeente Amsterdam haar toezeggingen over ambtelijke inzet alsmede de kosten die hieraan verbonden zijn zal dragen, e.e.a. zoals in overweging XXII, in art. 5.3 onder B en in dit art. 6.8 van deze overeenkomst zijn opgenomen.

6.9 Vanuit de eerder bepaalde inspanningsverplichting in art. 6.5, zal de Gemeente in overleg treden met Projectgroep DNK om met de grondeigenaren het hergebruik van de flexunits in de nog te definiëren bouwenveloppes te onderzoeken. Uitgangspunt is dat er een sociale woningbouw taakstelling van 30% is in DNK, waar de flexunits een passende en kosteneffectieve invulling voor kunnen zijn. Het hergebruik zal in dat geval plaatsvinden als onderdeel van de (contigent) opgave die de corporatie(s) hebben (qua huurwoningen) binnen de regio en/of het plangebied. Dus ze

komen niet boven op het aantal huurwoningen maar maken onderdeel uit van de totale huuropgave.

6.10 Bij de afspraken die partijen met elkaar maken over een toekomstige permanente inpassing zullen de partijen rekening houden met de randvoorwaarden die partijen stellen aan een kwalitatieve, stedenbouwkundige gebiedsontwikkeling en goede leefomgeving, zoals ondermeer vastgesteld in het stedenbouwkundig raamwerk en het recent vastgestelde Beeldkwaliteitskader (BKK) van DNK. Dit omvat ook, maar is niet gelimiteerd tot, nog op te stellen uitgangspunten binnen de stedenbouw, rekening houden met de afmetingen en randvoorwaarden van modulair bouwen, mogelijkheden in het her-configureren van modules tot andere woningtypen en architectonische uitstraling.

6.11 De Corporatie wil meewerken om de beoogde herplaatsing (van een deel van de modulaire units en omzetting naar permanente sociale huurwoningen) eerder dan de initiële termijn van 15 jaar te laten plaatsvinden, indien dit vanuit de planning voor de ontwikkeling van project DNK gewenst is en onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de huurders hierin hun medewerking verlenen zoals omschreven in artikel 6.12. Uitgangspunt (voorlopig) is dat dit op zijn vroegst kan plaats vinden na het tiende exploitatie jaar.

6.12 De corporatie zal trachten instemming van de huurders te verkrijgen om de huurovereenkomsten met wederzijds goedvinden te kunnen beëindigen. Zonder instemming van de huurders is beëindiging van een huurovereenkomst niet mogelijk en resteert enkel de opzegging van de huurovereenkomst wegens het aflopen van de tijdelijke omgevingsvergunning na 15 jaar.

6.13 Indien de herplaatsing zoals in art. 6.11 beschreven eerder plaatsvindt, dan zullen deze permanente sociale huurwoningen de eerste jaren beschikbaar blijven voor de oorspronkelijke doelgroep van jongeren en starters (geen statushouders) en bij voorkeur ook voor dezelfde huurders, tot de initiële termijn van 15 jaar is verstreken.

6.14 Mocht – in afwijking van art.6.13 - de uitkomst na het 10e exploitatiejaar niet resulteren in een nieuwe locatie waarbij de huidige huurders kunnen worden overgezet en daardoor zelfstandig nieuwe woonruimte moeten zoeken, dan spreken partijen het volgende af: Om te voorkomen dat in dat geval er een grote toeloop op de sociale woningmarkt ontstaat in het laatste jaar van de exploitatie willen de Corporatie tijdig in voorgenoemd overleg met de Gemeente in gesprek hoe de uitfasering van de huurders het beste vormgegeven kan worden, en spant zich binnen haar publiekrechtelijke mogelijkheden hiervoor in.

Artikel 7 Kostenverhaal

7.1 De Gemeente zal de Plankosten en de Kosten inrichting Plangebied alsmede de plankosten en uitvoeringskosten voor de tijdelijke P-bus locatie en de DNK flex locatie zoveel mogelijk dekken vanuit de beschikbare Subsidie en de cofinanciering van Provincie en Gemeente Amsterdam. Deze gezamenlijke plan- en uitvoeringskosten zoals geraamd en gespecificeerd in **bijlage 6**

overschrijden echter de beschikbare dekking vanuit de Subsidie, en zullen op grond van deze overeenkomst tot een maximumbedrag van €850.000,- incl. btw als Exploitatiebijdrage op de Corporatie worden verhaald, voor zover deze kosten niet door de Subsidies worden gedekt. Het meerdere boven het genoemde maximumbedrag is het risico van de Gemeente.

7.2 De Gemeente heeft de Exploitatiebijdrage van de Corporatie bepaald op €850.000,- zoals gespecificeerd in **bijlage 6** (prijspeil 1 januari 2024). Deze Exploitatiebijdrage wordt niet geïndexeerd. De Gemeente zal de begroting van haar totale kosten jaarlijks en voor het eerst per 1 januari 2025 indexeren volgens de CPI. De voornoemde (geïndexeerde) begroting van de totale kosten vormt het Taakstellend Budget. De Corporatie heeft kennisgenomen het bovenbedoelde Taakstellend Budget en bevestigt dat de hierin opgenomen kosten redelijk en noodzakelijk zijn.

7.3 De Gemeente zal – onder de hierna genoemde opschortende voorwaarden - de werkzaamheden ten behoeve van het Bouwrijp maken en het Woonrijp maken (met als uitgangspunt het Inrichtingsplan openbare ruimte, zie **bijlage 8**) aanbesteden conform haar aanbestedingsbeleid. Indien de aanneemsom van de winnende inschrijving, tezamen met alle overige (geraamde) kosten binnen het Taakstellend Budget, hoger is dan het (geïndexeerde) Taakstellend Budget, geldt het hierna bepaalde in artikel 7.5.

7.4 De aanneemsom zoals die verschuldigd zal zijn op grond van de op basis van het gunningsbesluit te sluiten aannemingsovereenkomst(-en) wordt op de Corporatie verhaald, voor zover deze kosten de Exploitatiebijdrage niet overschrijden en niet zijn gedekt door de Subsidie. De Gemeente zal de verschuldigde aanneemsom 1:1 doorbelasten conform het betalingsschema zoals dat volgt uit de aannemingsovereenkomst(-en). De verplichtingen van de Gemeente om over te gaan tot het aangaan van enige aannemingsovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat niet aan alle onderstaande bepalingen is voldaan:

- alle voor het Project benodigde omgevingsvergunningen zijn onherroepelijk verkregen; en
- de huurovereenkomst grond tussen de Gemeente en Amsterdam is onvoorwaardelijk in werking getreden en het recht van opstal is gevestigd;
- de onderhuurovereenkomst tussen de Gemeente en de Corporaties is onvoorwaardelijk in werking getreden en de daarmee samenhangende rechten van opstal zijn geleverd aan de Corporaties;
- de Corporatie heeft de eventueel conform het betalingsschema verschuldigde termijn voorafgaand aan start bouw voldaan;
- de voor het Project benodigde Subsidie is onvoorwaardelijk verkregen.

7.5 Indien de aanneemsom van de winnende inschrijving hoger is dan de raming van de daarmee corresponderende kostenpost(-en) in het geïndexeerde Taakstellend Budget, is dat voor rekening en risico van de Gemeente. De Gemeente spant zich gedurende een periode van tenminste 2 maanden in om met de aannemer afspraken te maken over het beperken van de kosten (bezuinigingen). Dit geldt ook voor het evt. ontstaan van meerkosten door meerwerk. Voor zover bezuinigingen niet mogelijk zijn treden Partijen in overleg en spannen zij zich in om extra dekking te vinden voor het tekort. Indien de Gemeente geen overeenstemming bereikt met de aannemer binnen bovengenoemde periode en Partijen geen overeenstemming bereiken over compensatie van het tekort, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te beëindigen op

grond van het bepaalde in artikel 10.3.

7.6 De grondhuur voor de Corporatie bedraagt €7,53 excl. btw per m2 GO op prijspeil 1-1-2024. E.e.a. in overeenstemming met eerdere afspraken voor flexprojecten regio Amsterdam tussen Gemeente Amsterdam en Corporaties.

7.7 De Corporatie draagt de kosten die voor haar uit hoofde van deze overeenkomst ontstaan. Voor het doorlopen van de vergunningprocedure(s) zullen op grond van de op dat moment geldende Legesverordening leges worden geheven, deze kosten maken deel uit van de Plankosten van de Corporatie.

7.8 De Corporatie zal het risico op terugvordering van de subsidie door proportionele verlaging van de subsidie vanwege de realisatie van minder woningen dan het aantal dat in de WBI-Subsidie tot uitgangspunt is genomen op zich nemen. De totale subsidie van circa € 2.500.000, - is nu gekoppeld aan 420 woningen, en kan proportioneel afnemen bij minder woningen. Bijvoorbeeld met 330 woningen zal de subsidie met circa 21% en circa € 536.000, - afnemen. Het eventuele bedrag dat als gevolg hiervan in mindering wordt gebracht op de definitieve WBI-Subsidie wordt dan aangevuld op de Exploitatiebijdrage zoals in art. 7.1 genoemd. Rekenvoorbeeld: als de WBI-Subsidie met €350.000, - wordt verlaagd, wordt de Exploitatiebijdrage met €350.000,- verhoogd zodat de Exploitatiebijdrage in dat geval (850.000 + 350.000 =) € 1.200.000, - bedraagt. Indien de WBI-Subsidie met meer dan €350.000,- omlaag wordt gebracht treden Partijen in overleg en zal de Corporatie zich inspannen om extra dekking te vinden voor het tekort. De Corporatie spant zich gedurende een periode van tenminste 2 maanden in om dekking te vinden voor dit extra bedrag. Indien de Corporatie er binnen deze periode niet in slaagt om extra dekking te vinden voor het tekort, is de Corporatie gerechtigd deze overeenkomst te beëindigen op grond van het bepaalde in artikel 10.4. Indien de SFT subsidie wordt toegekend - zoals in overweging XI genoemd – dan is de WBI-subsidie niet meer van toepassing en zal worden terugbetaald.

Artikel 8 Planning

8.1 Partijen spannen zich, ieder voor hun eigen verplichtingen, maximaal in voor de uitvoering van deze overeenkomst volgens de als **bijlage 10** aangehechte indicatieve planning. Partijen kunnen deze planning van tijd tot tijd actualiseren, waarbij de geactualiseerde planning na schriftelijke overeenstemming van partijen deel zal uitmaken van deze overeenkomst.

8.2 Partijen onderkennen dat de Subsidie is verleend onder (onder meer) de voorwaarde dat de start bouw van de eerste flexwoningen uiterlijk binnen 3 jaar na datum beschikking (15 december 2021) is aangevangen en de voorwaarde dat de laatste woningen binnen 10 jaar na datum beschikking zijn opgeleverd. Deze voorwaarden vormen het uitgangspunt voor de in lid 1 bedoelde planning en de Corporatie spant zich maximaal in om deze planning te halen. De actuele planning (**bijlage 10**) voorziet nu in start bouwrijp maken medio Q4 2024, in start bouw fundering van de flexwoningen (slaan 1e paal) op locatie en start bouw van de flexwoningen in de fabriek in Q1 2025 en plaatsing van de flexwoningen op locatie vanaf Q2 2025.

De Gemeente en de Corporatie zijn – nu een positief besluit van de Corporatie over de investering en realisatie in februari dit jaar is genomen - medio mei 2024 - in overleg met BZK gegaan over het verlagen van het woningaantal met gelijkblijvend of hoger aantal huurders en het aanhouden van de startbouw van de fundering van de flexwoningen voor 15 december 2024 (= deadline subsidie) , waarover door BZK in dat geval nog een nieuw besluit moet worden genomen. Een mogelijk alternatief voor de WBI-subsidie is het aanvragen van deze SFT-subsidie (zie overweging XI). In afstemming met BZK biedt deze nieuwe SFT-subsidie de mogelijkheid om de sociale huurwoningen in de project alsnog te bouwen, waarmee de WBI subsidie kan vervallen en terugbetaald wordt wanneer deze SFT-aanvraag gehonoreerd wordt. Het gehele project moet dan 1 jaar na de beschikking op 10 juli 2025 zijn opgeleverd dat met 6 maanden verlenging op 10 januari 2026 uitkomt. De planning is nu gericht op deze nieuwe deadline en is een harde deadline voor het behoud van de volledige SFT subsidie.

8.3 De Corporatie is zich ervan bewust dat het plangebied deel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling van Nieuwe Kern en uiterlijk binnen 15 jaar na afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning naar verwachting vanaf medio 2041 weer vrij moet komen (zie in dat verband afspraken in art.6 over hergebruik flexwoningen).

Artikel 9 Planschade

9.1 De Corporatie zal voor eigen rekening uiterlijk binnen twee maanden na ondertekening van deze Overeenkomst een planschaderisicoanalyse van een onafhankelijke deskundige overleggen aan de Gemeente met daarin een raming van het totale planschaderisico.

9.2 Indien de Gemeente op grond van artikel 6.1 Wro dan wel artikel 15.1 Omgevingswet in relatie tot het Bestemmingsplan (dan wel het omgevingsplan) of enig ander besluit op grond van deze overeenkomst voor het Project onherroepelijk gehouden zal zijn tot vergoeding van planschade (c.q. nadeelcompensatie) aan derden, komen de kosten daarvan voor rekening van de Corporatie in de in artikel 7.5 bedoelde verhouding.

9.3 Aanvragen om vergoeding van planschade die voortvloeit uit het Project neemt het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding.

9.4. De Corporatie zal in de gelegenheid worden gesteld hun visie over de aanvraag om vergoeding van planschade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en zal vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.

9.5 Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente besluit uiteindelijk over de aanvraag tot vergoeden van planschade rekening houdend met het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de visie van de Corporatie. De Corporatie zal, indien het college een onherroepelijke vergoeding van planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, het als- dan uitgekeerde bedrag aan de Gemeente vergoeden binnen zes weken na het eerste verzoek van de Gemeente. Bij te late betaling van dit bedrag, is de Corporatie aan de Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6.119a BW verschuldigd over het niet tijdig

betaalde, zulks rekenend vanaf 2 weken na bovengenoemd verzoek tot en met de dag van volledige betaling.

9.6 Als degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend het oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor Partijen bindend.

9.7 Het staat de Corporatie vrij met degene die een aanvraag om vergoeding van plan- schade heeft ingediend te onderhandelen over een in overleg met het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen Partijen tot overeenstemming dan betaalt de Corporatie het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.

Artikel 10 Looptijd en beëindiging Overeenkomst

10.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren en exploiteren, inclusief de demontage van de tijdelijke woningen en de schone oplevering van de gronden overeenkomstig de te sluiten onderhuurovereenkomsten.

10.2 De Overeenkomst kan door elk van de Partijen worden beëindigd indien is gebleken dat de voor het Project benodigde onherroepelijke omgevingsvergunning(en) niet binnen 3 jaar na indiening aanvragen onherroepelijk zijn verkregen. Het risico op het geheel of gedeeltelijk terugbetalen van de gebruikte subsidie ligt dan voor 50% bij De Gemeente en voor 50% bij De Corporatie.

10.3 De Overeenkomst kan door de Gemeente worden beëindigd indien de Gemeente niet binnen de in artikel 7.5 bedoelde termijn van twee maanden overeenstemming heeft bereikt over het beperken van de kosten (bij overschrijding Taakstellend Budget) en Partijen geen extra dekking hebben gevonden voor het tekort. Het risico op het geheel of gedeeltelijk terugbetalen van de gebruikte subsidie ligt dan bij De Gemeente.

10.4. De Overeenkomst kan door de Corporatie worden beëindigd indien de Corporatie er niet binnen de in artikel 7.8 bedoelde termijn van twee maanden in is geslaagd om extra dekking te vinden voor het tekort (bij afname WBI-Subsidie met meer dan €350.000,-). Het risico op het geheel of gedeeltelijk terugbetalen van de gebruikte subsidie ligt dan bij De Corporatie.

10.5 Bovengenoemde beëindiging dient schriftelijk per aangetekende brief of deurwaardersexploot te geschieden, binnen vier weken na verstrijken van de voor de desbetreffende voorwaarde genoemde termijn.

10.6 Bij beëindiging van de Overeenkomst op grond van het bepaalde onder 10.2, 10.3 en 10.4 dragen Partijen elk hun eigen kosten, met dien verstande dat geen restitutie plaatsvindt van de op grond van deze Overeenkomst door de Corporatie betaalde Exploitatiebijdrage, behoudens voor zover de corresponderende kosten nog niet zijn gemaakt, vast te stellen op basis van een daartoe door de Gemeente op te stellen overzicht.

Artikel 11 Overdracht van rechten

11.1 Het is de Corporatie niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente hun rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden ten aanzien van financiële zekerheid en integriteit. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming

12.1 Onverminderd wat de wet bepaalt ingeval een der Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en derhalve wanprestatie pleegt, is de andere Partij gerechtigd de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wanpresterende Partij te ontbinden.

12.2 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de wanpresterende Partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere Partij opkomende kosten, schaden en renten.

Artikel 13 Overige bepalingen

13.1 Indien de omstandigheden waaronder de Overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede Partij het recht om van de andere Partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de Overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de Overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken. Partijen treden zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg om te bezien of er mogelijkheden zijn om de doelstellingen van deze Overeenkomst alsnog te bereiken, waarbij Partijen rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen en met de inhoud en strekking van deze Overeenkomst.

13.2 Indien en voor zover het bepaalde in de Overeenkomst afwijkt van hetgeen is vastgelegd in eerdere overeenkomsten, mondeling dan wel schriftelijk, dan prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

13.3 De considerans en **bijlagen** maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.

13.4 De Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen dat schriftelijk overeenkomen.

13.5 De ongeldigheid of nietigheid van enige bepaling van deze Overeenkomst tast de geldigheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst niet aan. Dit heeft slechts tot ge volg dat de

betreffende bepaling ongeldig en/of nietig is. Partijen zullen de betreffende bepaling(en) omzetten in een geldige regeling die zoveel mogelijk dezelfde inhoud en werking heeft als de nietige of niet-rechtsgeldige bepaling.

Artikel 14 Publicatie, participatie en communicatie

14.1 De Corporatie is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van de Wro dan wel de omgevingswet moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de Gemeente.

14.1 Partijen zullen in onderling overleg afspraken maken over communicatie en participatie.

Artikel 15 Geschillen en toepasselijk recht

15.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

15.2 In geval van geschillen, voortvloeiende uit deze overeenkomst of daarop voortbouwende overeenkomsten, zullen Partijen trachten deze in eerste instantie minnelijk op te lossen.

15.3 Indien het onmogelijk gebleken is een geschil als hiervoor bedoeld minnelijk op te lossen, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

Bijlagen

Onderstaande bijlagen maken onverdeeld onderdeel uit van deze Overeenkomst:

1. Plangebied (dd. 24-04-2024)
2. Huurovereenkomst Amsterdam – Ouder-Amstel (dd. 25-06-2024)
3. Overeenkomst recht van opstal Amsterdam – Ouder-Amstel (dd. 25-06-2024)
4. Onderhuurovereenkomst Ouder-Amstel – Ymere (dd. 25-06-2024)
5. Overeenkomst recht van opstal Ouder-Amstel – Ymere (volgt later)
6. Begroting Exploitatiekosten (Plankosten en de Kosten inrichting plangebied) (dd.25-03-2024)
7. Woningbouwplan: VO-bouwplan woningen (dd. 19-06-2024)
8. Inrichtingsplan: P03277_inrichting openbare ruimte Flex_20240429Bloknrs (dd.16-05-2024)
9. Leidraad Inrichting Openbare Ruimte https://duoplus.digitalelior.nl/ (is actuele versie)
10. Planning (dd. 19-03-2024, update volgt later)
11. Memo Verzoek medewerking hergebruik stuurgroep DNK (09-10-2023)
12. Vastgesteld verslag uitgangspunten Bestuurlijk Overleg Flexwonen De Nieuwe Kern 4-12-2023(29-05-2024vastgesteld).
13. Intentiebrief De Nieuw Kern van Eigen Haard aan Adam met bevestiging dat Ymere een deel van haar contigent bouwt (05-12-2023)
14. Bevestigingsbrief BZK behoud subsidie (18-10-2023)
15. Besluit Raad van Commissarissen Ymere 16 februari 2024 (op 20 juni 2024 door RvC bevestigd)
16. Bevestiging collegebesluit verklaring van geen bezwaar tot toegelaten instelling Ymere (09-04-2024)
17. Afsprakenbrief hergebruik en statushouders flexwoningen 3 partijen (volgt later)
18. tabel Woonprogramma flexwoningen DNK (OA) (20-06-2024)

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

Ouder-Amstel, 18/7 2024	Ouder-Amstel, 18/7 2024	
.....	.....	.....
Gemeente Ouder-Amstel	Stichting Ymere	Stichting Ymere
De heer Victor Frequin Wethouder gemeente Ouder-Amstel	De heer Erik Gerritsen Voorzitter Directieraad Stichting Ymere	Mevrouw A. Bonhof-Trenning Directieraad Stichting Ymere

Ymere

Besluit
VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGDHEID

De ondergetekenden,

1. De heer Erik Gerritsen, voorzitter statutaire directie Stichting Ymere, geboren te 's- Gravenhage op 23 mei negentienhonderd tweeënzestig;

   en

2. Mevrouw Anne-Marike Bonhof, lid statutaire directie Stichting Ymere, geboren te Apeldoorn op 30 maart negentienhonderd drieënzeventig,

Ten deze handelende in hoedanigheid van gezamenlijk bevoegde bestuurders van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende:

Stichting Ymere, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1019 GW Amsterdam, Jollemanhof 21, Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 41212857,
welke stichting ten deze handelt als enig bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigt de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Ymere Holding B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1019 GW Amsterdam, Jollemanhof 21, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34159317,
welke besloten vennootschap ten deze handelt als enig bestuurder van en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigt de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Ymere Ontwikkeling B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1019 GW Amsterdam, Jollemanhof 21, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34159324,

besluiten hierbij:

voor de periode van 18 juli t/m 11 augustus 2024, waarin de ondergetekende **sub 2.** genoemd afwezig is danwel niet in staat tot het nemen van besluiten en/of het verlenen van incidentele volmachten, voor de situatie dat er met spoed een besluit moet worden genomen, stukken moeten worden ondertekend of Stichting Ymere danwel, Ymere Holding of Ymere Ontwikkeling extern moet worden vertegenwoordigd, een volledige volmacht te verlenen aan de ondergetekende sub 1. om de ondergetekende sub 2. te vertegenwoordigen.

Amsterdam, d.d. 12 juli 2024

E. Gerritsen

A.M. Bonhof