

Ontwikkelovereenkomst
Tijdelijke wooneenheden Kavel 2F Leerpark Dordrecht

Gemeente Dordrecht

Leerpark B.V.



Partijen:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE DORDRECHT**, kantoorhoudende te (3311 GR) Dordrecht, Spuiboulevard te dezen vertegenwoordigd door de heer P.J. Heijkoop, wethouder van de gemeente Dordrecht, daartoe ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet krachtens volmacht d.d. 7 september 2021 aangewezen door de Burgemeester van Dordrecht en ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Dordrecht op 13 juli 2021, bevoegd tot het aangaan van deze overeenkomst, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

- II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **LEERPARK B.V.**, statutair gevestigd te Montfoort en kantoorhoudende te (3417 ME) Montfoort, Willeskop 94, ingeschreven in het Handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 8042560, te dezen vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders [REDACTED], hierna te noemen "**Leerpark**";

Partijen I. en II. hierna ieder afzonderlijk en tezamen te noemen: "**Partij(en)**".

Overwegingen:

- A. De Gemeente heeft Heijmans Nederland B.V. geselecteerd voor de ontwikkeling van het Leerpark te Dordrecht. Onderdeel van die ontwikkeling was Kavel 2F op het Leerpark, waarvoor de vigerende bestemming 'Gemengd - 2' geldt (onder meer bedrijven, kantoren en leerbedrijven). Ter uitvoering van de ontwikkelingsafspraken heeft de Gemeente in 2019 Kavel 2F verkocht en geleverd aan Heijmans Vastgoed B.V. ("Heijmans"), thans eigenaar van Kavel 2F.
- B. De invulling van Kavel 2F binnen de vigerende bestemming is tot op heden niet tot stand gekomen. De Gemeente heeft in dat verband onderzocht of een alternatieve invulling mogelijk zou zijn.
- C. Kavel 2F kan op langere termijn ontwikkeld worden ten behoeve van woningbouw in het kader van de ontwikkeling van de Dordtse Spoorzone. In de doelgroep Spoedzoekers bestaat evenwel urgente behoefte aan tijdelijke woonruimte, waarin de Gemeente wil voorzien. Voor tijdelijke woonruimte is een afwijking van de thans vigerende bestemming vereist.
- D. Leerpark heeft bij de Gemeente kenbaar gemaakt interesse te hebben in het realiseren, exploiteren en verhuren van tijdelijke woonruimte voor voornoemde doelgroep op Kavel 2F, waarbij die woonruimte bestaat uit circa 333 kleinschalige, zelfstandige wooneenheden (huurwoningen) met bijbehorende

voorzieningen (hierna: het "**Wooncomplex**"). Met dit doel is Leerpark B.V. opgericht door Jan Snel Wonen B.V., die 100% aandeelhouder is.

- E. Uitgangspunt daarbij is een exploitatie van vijftien jaar. Leerpark vindt verlenging van deze termijn wenselijk en daarover zal tijdens de exploitatie een besluit genomen worden. De Gemeente staat positief ten opzichte van een mogelijke verlenging en is bereid te gelegener tijd op verzoek van Leerpark daarover in overleg te treden.
- F. Voor de realisatie en exploitatie zal de Omgevingsvergunning worden aangevraagd. De aanvraag van de Omgevingsvergunning behelst afwijking van het vigerend bestemmingsplan door middel van de Planologische procedure.
- G. De Gemeente is bereid om de realisatie, exploitatie en verhuur van het Wooncomplex mogelijk te maken door Kavel 2F aan te kopen van Heijmans en in eigendom te verwerven en vervolgens in erfpacht uit te geven aan Leerpark.
- H. De Gemeente is eveneens bereid om Leerpark in dit verband een 15-jarige lening te verstrekken van maximaal EUR 20.863.000,-
- I. Partijen leggen in de onderhavige Overeenkomst hun afspraken vast leggen om te komen tot de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het Wooncomplex en de daartoe benodigde nadere overeenkomsten.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities

- 1.1. In deze Overeenkomst worden de navolgende met een hoofdletter geschreven begrippen als volgt gedefinieerd:
 - a. Spoedzoekers: mensen die om uiteenlopende redenen als studie, werk of persoonlijke omstandigheden, snel woonruimte nodig hebben en daardoor een kwetsbare positie op de woningmarkt hebben;
 - b. Kavel 2F: het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie N, nummers 5267 en 5269, groot circa 4.969 m²;
 - c. Omgevingsvergunning: de vergunning die nodig is om in afwijking van het vigerende bestemmingsplan het Wooncomplex te kunnen realiseren;
 - d. Ontwerpdocumenten: de door Leerpark te vervaardigen ontwerpdocumenten met betrekking tot het Wooncomplex en de inrichting van de openbare ruimte op kavel 2F zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze overeenkomst;
 - e. Overeenkomst: de onderhavige ontwikkelovereenkomst;
 - f. Planning: de tijdsplanning zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze Overeenkomst;



- g. Planologische procedure: de procedure zoals omschreven in artikel 2.12 lid 1 sub a.3. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die nodig is om de Omgevingsvergunning te kunnen verlenen;
- h. Wooncomplex: de tijdelijke woonruimte voor de doelgroep Spoedzoekers op Kavel 2F zoals bedoeld in overweging D.

2. Uitgangspunten Overeenkomst

- 2.1. Partijen hebben als doel om de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het Wooncomplex tot stand te brengen, zulks binnen de kaders en randvoorwaarden die zijn vervat in de Overeenkomst.

3. Planontwikkeling

- 3.1. De Gemeente is in beginsel bereid om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – publiekrechtelijke medewerking aan de Planologische procedure te verlenen.
- 3.2. Weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) het Omgevingsvergunning, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten, alsmede vertragingen dienaangaande, als gevolg van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden, beslissingen van hogere of andere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures, leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente.
- 3.3. Leerpark is zelf verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten. Leerpark voldoet aan de Gemeente de leges zoals deze zullen worden vastgesteld op de voet van de vigerende legesverordening.

4. Plankosten

- 4.1. In het kader van de erfpachtovereenkomst zal de (nieuwe) grondwaarde van Kavel 2F door een onafhankelijk taxateur worden vastgesteld. De door of vanwege de Gemeente gemaakte kosten van door het gemeentelijk apparaat verrichte en nog te verrichten werkzaamheden, voor zover deze rechtstreeks verband houden met de Planologische Procedure, zijn begrepen in deze grondwaarde.
- 4.2. In verband met hetgeen is opgenomen in het eerste lid van dit artikel is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wro. Dit betekent dat Gemeente aan Leerpark geen (additionele) plankosten in rekening zal brengen.

5. Realisatie van het Wooncomplex

- 5.1. Leerpark streeft er naar zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken nadat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, te starten met de



realisatie van het Wooncomplex, met inachtneming van deze Overeenkomst alsmede het navolgende:

- a. de vigerende wet- en regelgeving en overige dwingendrechtelijke voorschriften en normen van hogere overheden, waaronder de instanties van de Europese Unie, alsmede het vigerend (al dan niet decentrale) overheidsbeleid, hieronder mede doch niet uitsluitend begrepen:
- b. de Omgevingsvergunning;
- c. de Ontwerpdocumenten;
- d. de business case zoals bijgevoegd als bijlage 3, en
- e. de Planning.

6. Exploitatie wooneenheden

- 6.1. Leerpark zal het Wooncomplex exploiteren door middel van verhuur van de individuele wooneenheden aan de doelgroep Spoedzoekers. Leerpark stelt circa 10% van de individuele wooneenheden beschikbaar ten behoeve van de huisvesting van degenen onder hen die enige begeleiding bij het zelfstandig wonen nodig hebben. Dit betreft een deel van de wooneenheden die aan Stichting Trivire worden verhuurd zoals bedoeld in artikel 6.3.
- 6.2. De wooneenheden worden door Leerpark verhuurd tegen een huurprijs die niet hoger zijn dan de krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag (de zogenaamde geliberaliseerde huurprijs) waarbij de huurprijzen worden vastgesteld conform het woningwaarderingstelsel zoals bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte.
- 6.3. Leerpark zal 88 wooneenheden (48 tweekamer appartementen en 40 studio's) voor een periode van 10 jaar verhuren aan [REDACTED]
- 6.4. Leerpark is verplicht om een beheerplan op te stellen voor een ordentelijk beheer van het Wooncomplex en het voorkomen van mogelijke overlast in de directe omgeving. Onderdeel van dit beheerplan is in ieder geval een direct aanspreekpunt in geval van klachten voor omwonenden en de Gemeente.

7. Lening

- 7.1. De Gemeente is bereid aan Leerpark ten behoeve van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het Wooncomplex een lening tegen marktconforme voorwaarden te verstrekken waarbij de hoofdsom maximaal EUR 20.863.000,- bedraagt.
- 7.2. De voorwaarden waaronder lening eventueel zal worden verstrekt zullen in een separate leningsovereenkomst worden opgenomen en zijn gebaseerd op een marktconforme rente en adequate zekerheden waarover op hoofdlijnen reeds overeenstemming bestaat. Een concept van de leningsovereenkomst is bijgevoegd als bijlage 4.

8. Gronduitgifte

- 8.1. De Gemeente is bereid aan Leerpark Kavel 2F in erfpacht uit te geven voor een periode van 15 jaar.
- 8.2. Kavel 2F zal door Gemeente ter beschikking worden gesteld in (fiscaal) bouwrijpe staat, op gelijke hoogte als de omliggende openbare ruimte, voorzien van een bodemrapport en een palenplan van de in de grond aanwezige heipalen. In het geval de reeds aanwezige heipalen leidt tot extra kosten voor het realiseren van het Wooncomplex, treden partijen daarover in overleg. Eventuele extra kosten zijn voor rekening van Gemeente.
- 8.3. De voorwaarden waaronder Kavel 2F door Gemeente aan Leerpark in erfpacht zal worden uitgegeven zijn gebaseerd op het erfpachtbeleid 2015 van Gemeente zullen in een separate erfpachtovereenkomst worden opgenomen, waarvan een concept is bijgevoegd als bijlage 5.
- 8.4. ~~De Gemeente is bereid te een erfpacht van vijftien jaar Leerpark uit te geven.~~
~~De Gemeente staat positief ten opzichte van een mogelijke verlenging en is bereid te gelegener tijd op verzoek van Leerpark daarover in overleg te treden. Ten vroegste vijf jaar voor het verstrijken van de tijd waarvoor het erfpachtrecht is gevestigd, beslist de Gemeente op schriftelijk verzoek van Leerpark of Leerpark een voorstel tot het verlenen van een nieuw erfpachtrecht wordt voorgelegd en welke essentialia op de nieuw te verlenen erfpacht van toepassingen zullen zijn.~~

9. Aanleg geluidsvoorzieningen

- 9.1. In verband met de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat aan de gevel van het Wooncomplex alsmede in de buitenruimte gelegen op Kavel 2F geluidswerende voorzieningen worden aangebracht.
- 9.2. Gemeente zal de geluidswerende voorzieningen aan (laten) brengen en zal Leerpark daartoe separaat opdracht verstrekken. In deze opdracht zullen de kwalitatieve minimumeisen waaraan de geluidswerende voorzieningen dienen te voldoen worden opgenomen.
- 9.3. Voor de aanleg van de geluidswerende voorzieningen zal Leerpark aan Gemeente de werkelijke kosten in rekening brengen, met een maximum van EUR 1.340.000,- , exclusief BTW.
- 9.4. In het geval Leerpark geen lening als bedoeld in artikel 7 van deze Overeenkomst van de Gemeente afneemt, wordt het bedrag dat Leerpark aan de Gemeente in rekening kan brengen verminderd met EUR 170.000,-.
- 9.5. De kosten voor de aanleg van de geluidswerende voorzieningen worden door de Gemeente gefinancierd door aanwending van een specifieke uitkering die zij ontvangt op basis van een regeling van het Ministerie van BZK (*Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 november 202, nr,*



2020-0000602571, houdende vaststelling van regels voor het verstrekken van een eenmalige specifieke uitkering aan gemeente ten behoeve van kwetsbare doelgroepen). Op grond van artikel 3 van deze regeling dient de specifieke uitkering uiterlijk op 31 januari 2022, dan wel na verlenging op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente op 31 januari 2023, volledig zijn besteed. Indien de geluidswerende voorzieningen niet uiterlijk op 31 januari 2022, c.q. 31 januari 2023, zijn gerealiseerd vervalt hetgeen daarover in dit artikel is opgenomen.

10. Planning

- 10.1. Elke Partij neemt bij de uitvoering van deze Overeenkomst de Planning in acht, voor zover deze betrekking heeft op de door die Partij uit te voeren activiteiten.
- 10.2. In geval van een (dreigende) overschrijding van de Planning, dient de Partij die hiervoor verantwoordelijkheid draagt de andere betrokken Partijen tijdig te waarschuwen, waarna de betrokken Partijen in overleg zullen treden. Een Partij is in dit verband een betrokken Partij indien de (dreigende) overschrijding gevolgen (kan) hebben voor diens activiteiten op grond van deze Overeenkomst.

11. Overlegstructuur en externe communicatie

- 11.1. Partijen treden in onderling overleg indien en voor zover een Partij dat nodig acht voor de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 11.2. Indien Leerpark extern wenst te communiceren met betrekking tot de ontwikkeling en/of realisatie van het Wooncomplex, treedt Leerpark daarover eerst in overleg met de Gemeente.

12. Einde overeenkomst

- 12.1. De Gemeente is gerechtigd om deze Overeenkomst op te zeggen indien Leerpark in surséance van betaling verkeert, dan wel haar faillissement is aangevraagd. De opzegging geschiedt bij aangetekend schrijven.
- 12.2. Gemeente is gerechtigd om deze Overeenkomst te ontbinden indien de koopovereenkomst tussen de Gemeente en Heijmans Nederland B.V. niet uiterlijk 31 oktober 2021 tot stand komt dan wel de notariële levering van Kavel 2F niet uiterlijk 31 december 2021 heeft plaatsgevonden.
- 12.3. Zowel Gemeente als Leerpark heeft het recht deze Overeenkomst te ontbinden indien de Omgevingsvergunning niet uiterlijk 31 december 2022 onherroepelijk is geworden.

13. Vertrouwelijkheid

- 13.1. Partijen zijn, behoudens de wettelijke verplichtingen van de Gemeente, gehouden tot geheimhouding jegens derden met betrekking tot de inhoud van deze Overeenkomst, tenzij Partijen gezamenlijk anders besluiten.

14. Toepasselijk recht / geschillenregeling

- 14.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 14.2. Alle geschillen over de uitleg en/of bij de uitvoering van deze Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, beslecht door de bevoegde gewone rechter.

15. Slotbepalingen

- 15.1. De considerans en de bijlage(n) bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst. Indien het bepaalde in een bijlage afwijkt van en/of tegenstrijdig is met hetgeen is bepaald in deze Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 15.2. Wijzigingen van deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen en zijn bekrachtigd door daartoe namens Partijen bevoegde personen.
- 15.3. Het is Partijen niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente de uit de onderhavige Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen aan een derde over te dragen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Dordrecht op

27 September 2021

Gemeente Dordrecht

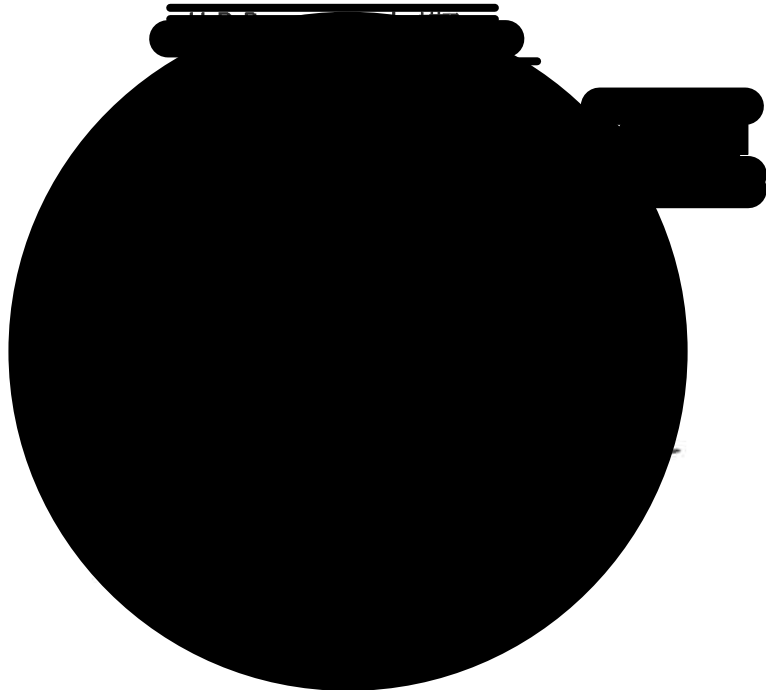
Namens deze:

P.J. Heijkoop



Leerpark B.V.

Namens deze:



BIJLAGEN:

Bijlage 1	Ontwerpdocumenten
Bijlage 2	Planning
Bijlage 3	Business case
Bijlage 4	Leningsovereenkomst
Bijlage 5	Erfpachtovereenkomst

**BIJLAGE 1
ONTWERPDOCUMENTEN**

- Planstudie, @ Dordtwij(k), Dordrecht (4418)
RoosRos, Jan Snel
23-04-2021
- Situatie Uitgiftegrens kavel
Projectnr. P.008705, blad S06b
16-09-2021



CIROOSROS

jansnel
SLIMMER · SNELLER · SCHONER

DORDRECHT



PLANSTUDIE
@ DORDT WIJK(K)
DORDRECHT

BEWONERS @ DORDT-WIJ(K)

4118
© DORDT-WIJK | DORDRECHT
23-04-2021



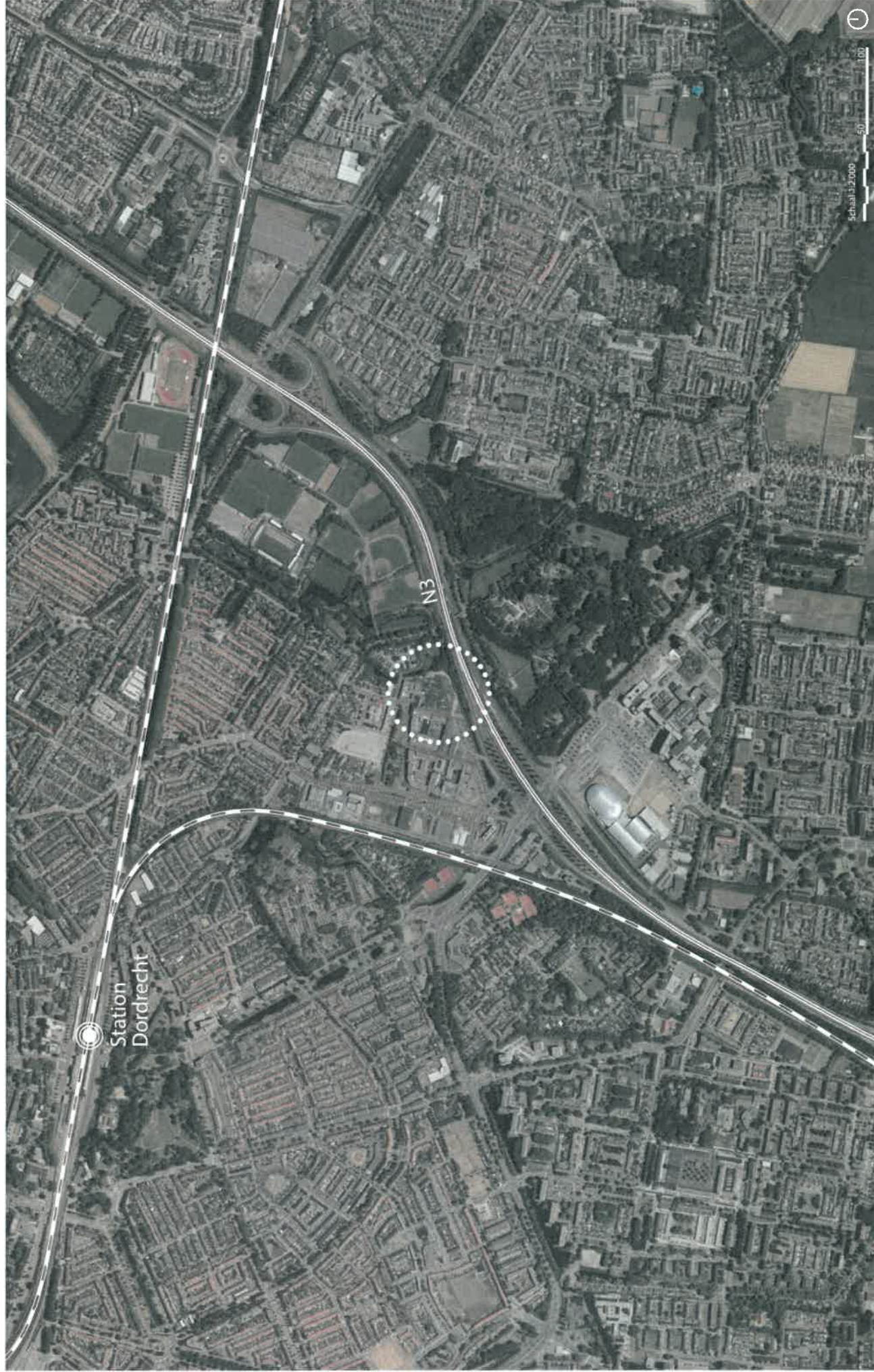
COMMUNITY @ DORDT-WIJ(K)

4418
@ DORDT-WIJ(K) DORDRECHT
23-04-2021



LOCATIE DORDRECHT

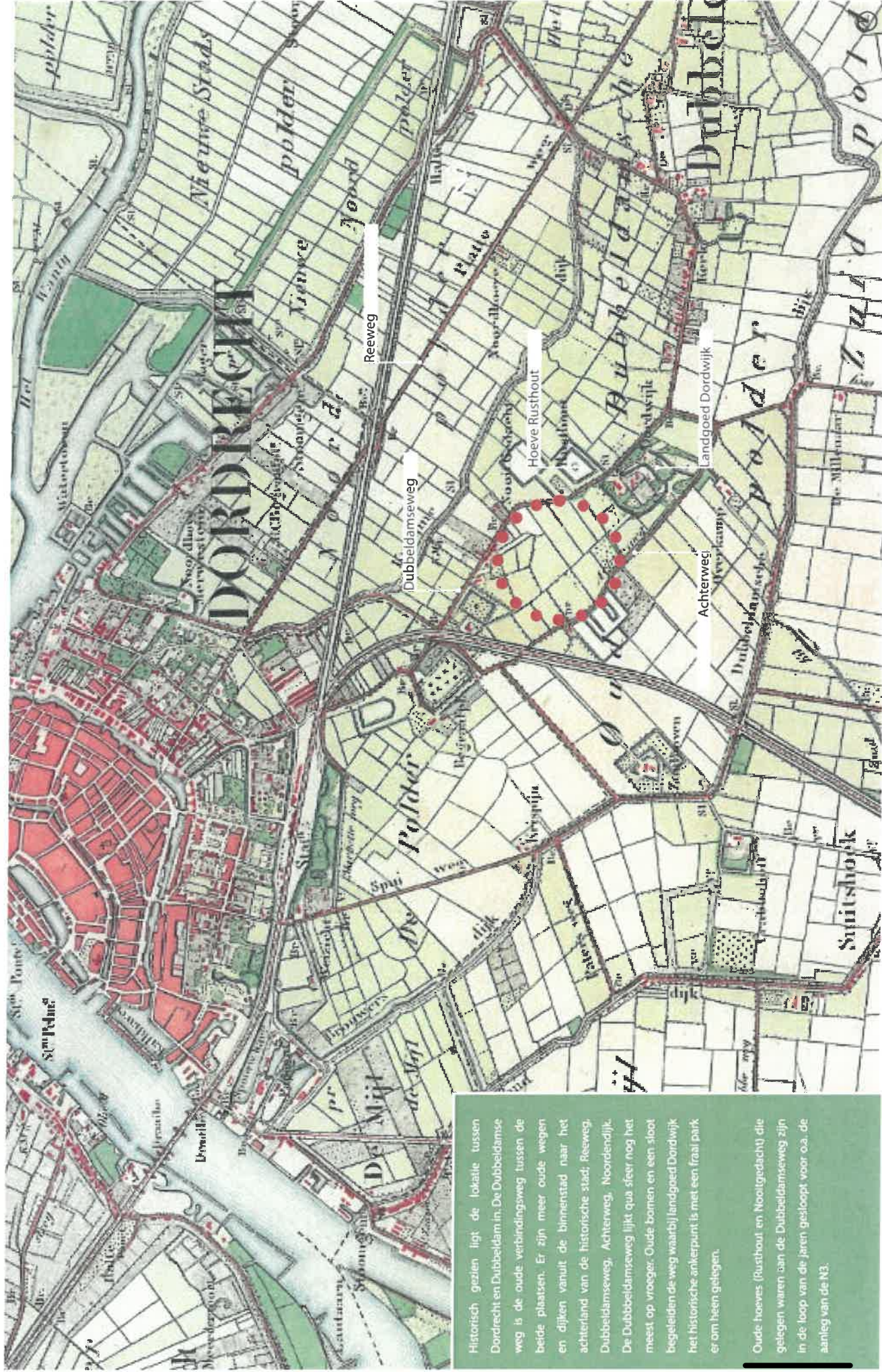
4418
© DORDT-WIJKI DORDRECHT
23-04-2021



0 50 100
Schaal 1:2.000

HISTORISCHE KAART - 1874

4418
© DORDT-WIJK DORDRECHT
23-04-2021



Historisch gezien ligt de lokale tussen Dordrecht en Dubbeldam in De Dubbeldamse weg is de oude verbindingsweg tussen de beide plaatsen. Er zijn meer oude wegen en dijken vanuit de binnenstad naar het achterland van de historische stad; Reeweg, Dubbeldamseweg, Achterweg, Noordendijk. De Dubbeldamseweg lijkt qua steer nog het meest op vroeger. Oude bomen en een sloot begeleiden de weg waarbij landgoed Dordwijk het historische ankerpunt is met een fraai park er om heen gelegen.

Oude hoeses (Rusthout en Nooitgedacht) die gelegen waren aan de Dubbeldamseweg zijn in de loop van de jaren gesloopt voor o.a. de aanleg van de N3.

HISTORISCHE FOTO'S

@ DORDT-WIJKI DORDRECHT
4418
23-04-2021



Landschap Dordrecht links op foto de Achterweg



Polderdijk met weg op achtergrond links is Achterweg



kerk in Dordrecht



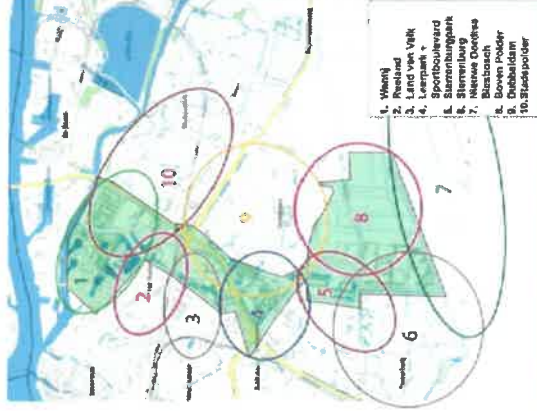
Stratendordrecht met link op achtergrond pand links is hotel Rijnboord



Stratendordrecht met link op achtergrond pand links is hotel Rijnboord

LOCATIE DORDRECHT

4418
@ DORDT-WIJK(D) DORDRECHT
23-04-2021



De groene Dordwijkzone is een belangrijke groene verbindingzone tussen de stad en het buitengebied. Begin dit jaar is er vanuit het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een subsidie afgegeven om deze zone als natuurlijke klimaatbuffer in te richten.

De lokatie van @Dordt-Wijk(D) ligt op het scharnierpunt van de Dordwijkzone en het Leerpark (op de overlap van 3 en 4 in bovenstaande kaart). Er liggen hier dus kansen om de groene kwaliteiten van de Dordwijkzone in te zetten voor het nieuwe woongebied.

De N3 slingert als een soort moderne dijk over het Eiland van Dordrecht waarbij de Dubbeldamseweg onder de N3 door gaat. De Dubbeldamse weg vormt een belangrijk historische lijn waaraan de locatie van @Dordt-Wijk(D) gekoppeld kan worden.

LOCATIE OMGEVING

4418
@ DORDT-WIJK DORDRECHT
23-04-2021



LOCATIE OMGEVING

@ DORDT-WIJIK DORDRECHT
4418
23-04-2021



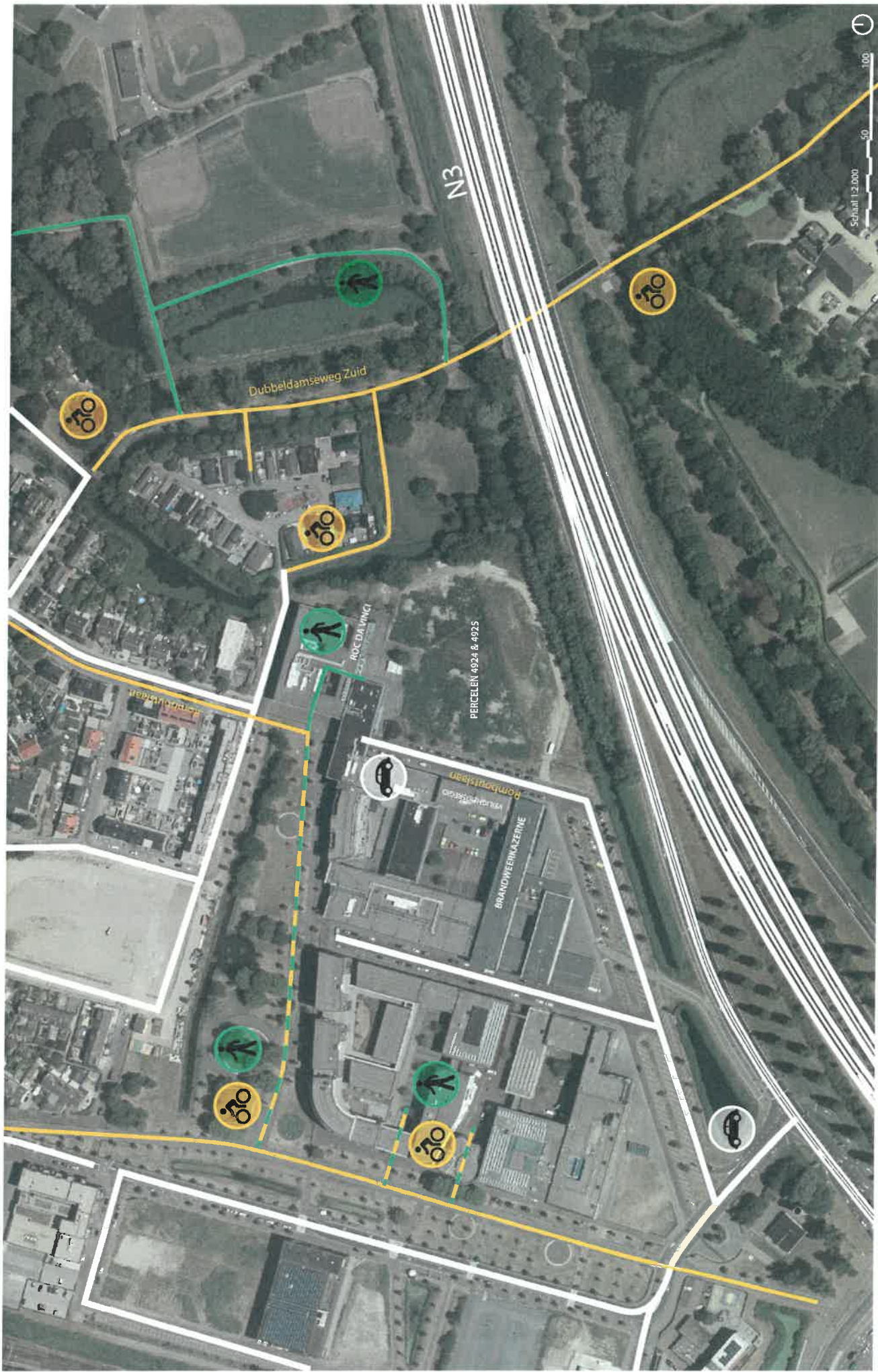
LOCATIE OMGEVING

4418
@ DORDT-WIJKI DORDRECHT
23-04-2021



LOCATIE AANSLUITING OP BESTAANDE ROUTES

4418
@ DORDT-WIJIK(D) DORDRECHT
23-04-2021



LOCATIE SECUNDAIRE STRUCTUUR

4418
@ DORDT-WIJKI DORDRECHT
23-04-2021

jansnel
BUREAU VAN ERVEN SCHONER



PROGRAMMA

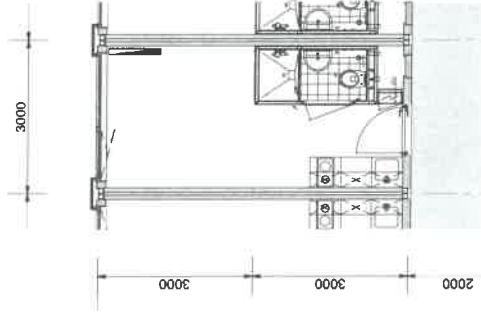
4418
@ DORDT-WIJK) DORDRECHT
23-04-2021



EEN-KAMER APPARTEMENT (1 unit)

18 m² BVO

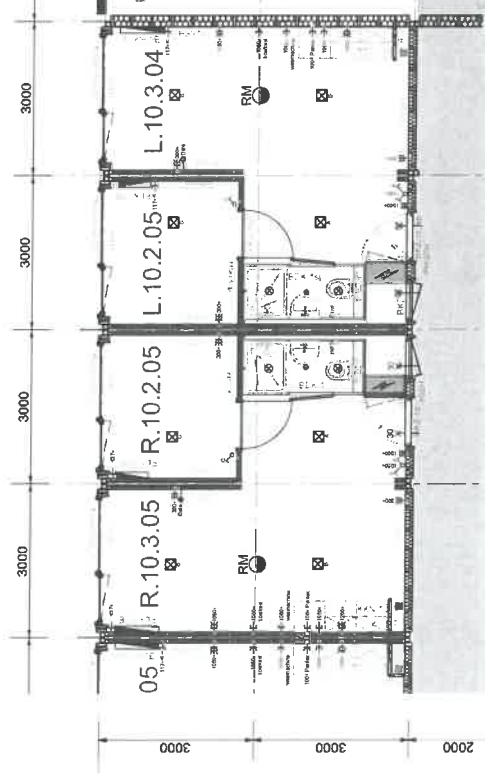
Studenten / Flexwonen / Starters



TWEE-KAMER APPARTEMENT (2 units)

36 m² BVO

Flexwonen / Starters



BEHEERERSRUIMTE

18 m² BVO

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

72 m² BVO

WASBAR

18 m² BVO

FIETSENSTALLING

430 fietsplekken + 22 scooterplekken

CONTAINERBERGING

GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENTUIN

Gebouw A: 197 studio's

Gebouw B: 88 studio's

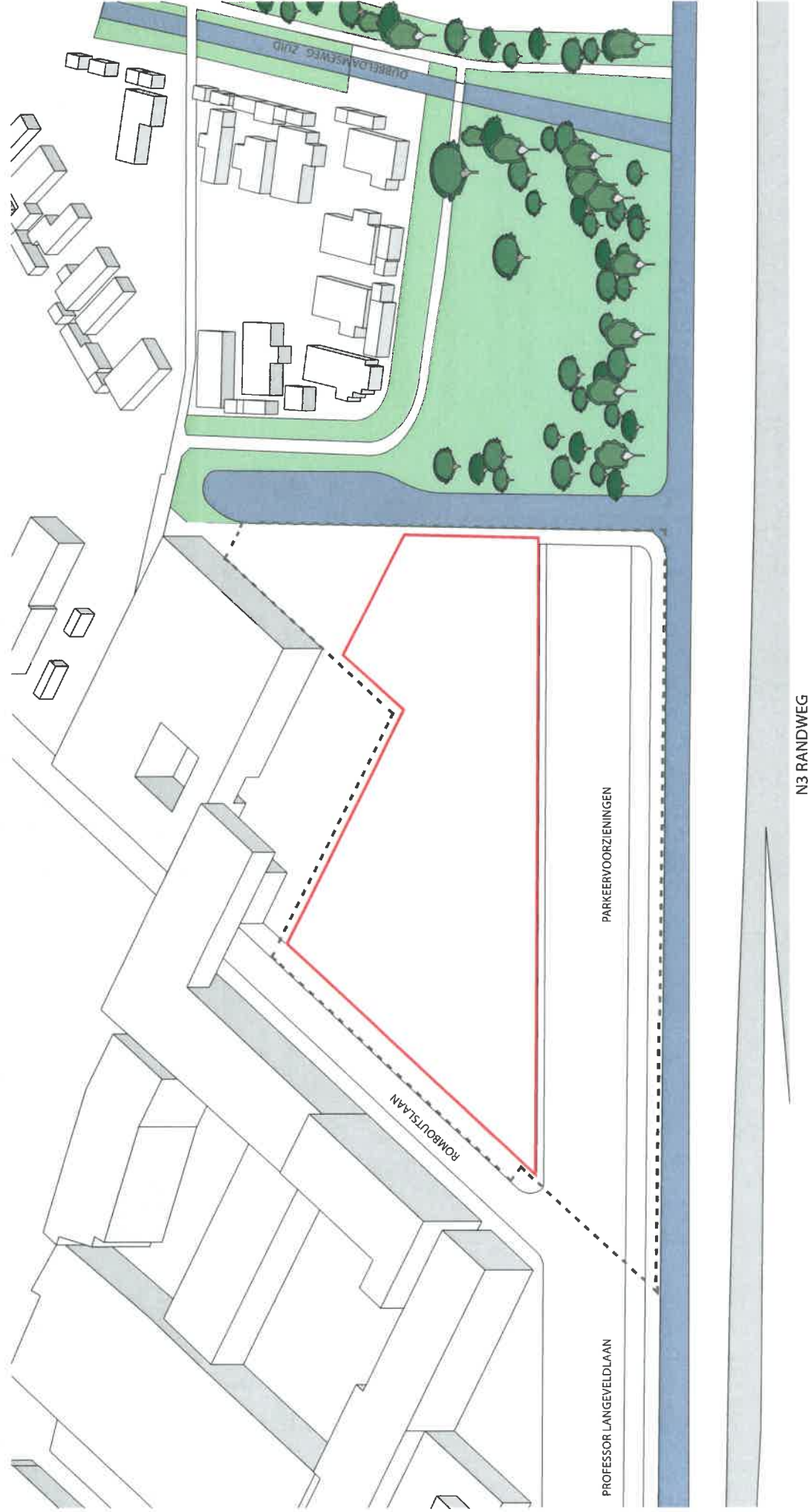
Totaal: 333 appartementen

Gebouw A: 48 twee-kamer appartementen



CONCEPT KAVEL

4418
© DORDT-WIJUM DORDRECHT
23-04-2021



Geluidbelasting op kavel

Gebouw fungeert als geluidbuffer voor gemeenschappelijke binnentuin

Gebied aan(ont)sluiten op Dubbeldamseweg, uitloper van de groene Dordwijkzone

Verbinding maken met Leerpark door de fijnmazige structuur. Deze kans moet opgepakt worden middels onderdoorgang van Da Vinci

Gebouw maakt terugtrekkende beweging op kavelhoeken zodat daar ook groen kan worden gerealiseerd

SITUATIE SFEERBEELD

4418
@ DORDT-WIJK DORRECHT
23-04-2021



SFEERBEELD

4418
@ DORDT-WILK(D) DORDRECHT
23-04-2021



SFEERBEELD

4418
@ DORDT-WUJ(K) DORDRECHT
23-04-2021



SFEERBEELD

4418
@ DORDT-WIJUMI DORDRECHT
23-04-2021



SFEERBEELD

4418
@ DORDT-WIJK) DORDRECHT
23-04-2021



SFEERBEELD

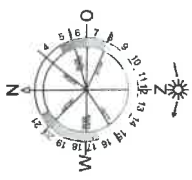
4418
@ DORDT-WIJKI DORDRECHT
23-04-2021



SFEERBEELD

© DORDT-WUJKI DORDRECHT
4418
23-04-2021

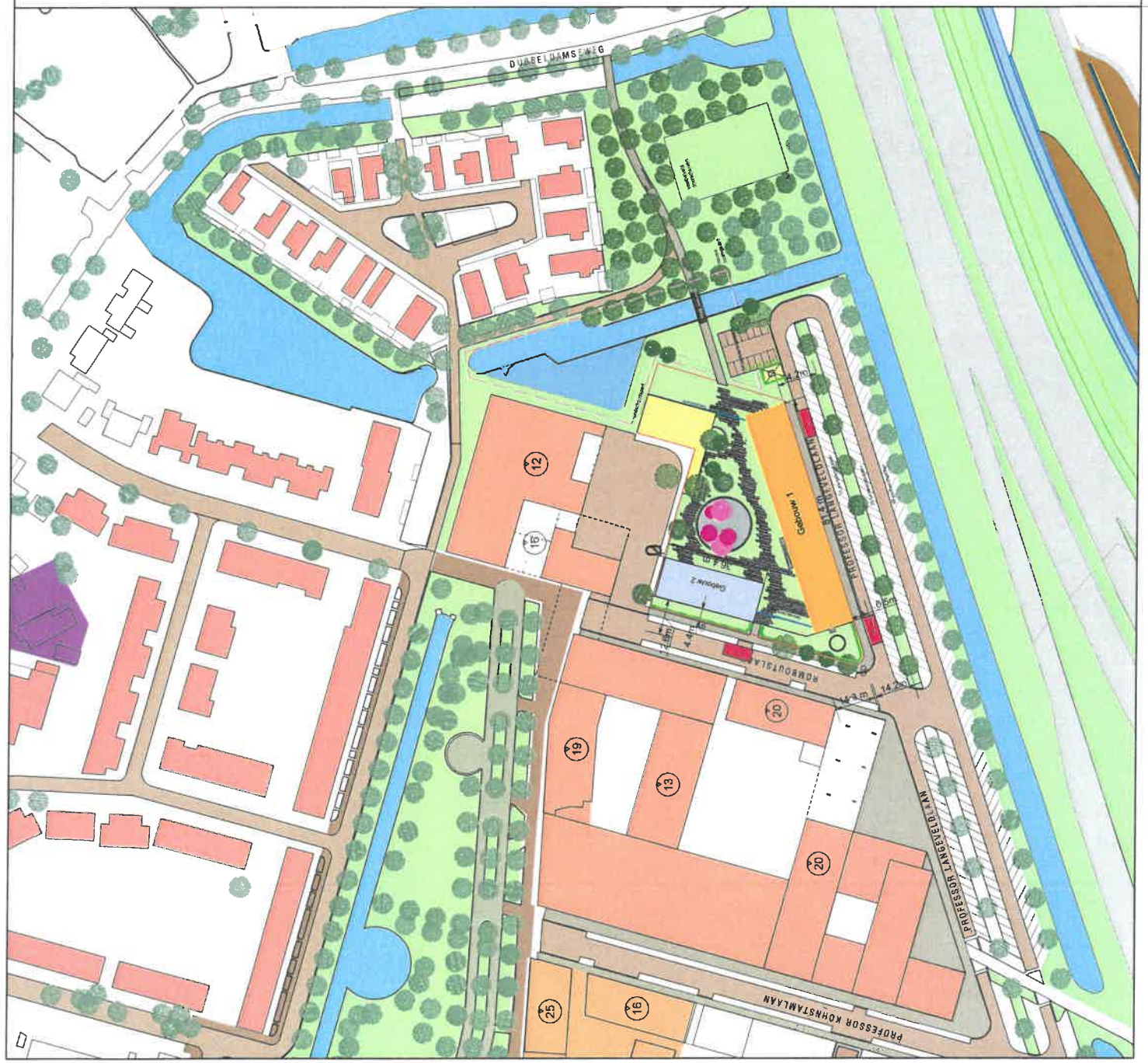




Legenda.

- Boom
 - Bouwwerk
 - Rijweg verharding
 - Gras
 - Fietspaad
 - Water
 - Fietsonstelling
 - Openplaats trafie ruimte
 - Nieuw te realiseren bouwwerk gebouw 1
 - Nieuw te realiseren bouwwerk gebouw 2
 - Perceelgrens gebouwontwikkeling
 - Landbouw elektrische voertuig
 - Landbouw elektrische voertuig
- Totaal oppervlakte perceel: 5.141,9 m²
 Totaal bebouwd oppervlakte perceel: 2.412,0 m²
 Totaal aantal parkeerplaatsen eigen terrein: 13 parkeerplaatsen
 17 parkeerplaatsen
 Totaal aantal fietsplaatsen bevoorren: 361 parkeerplaatsen
 Totaal aantal bevoorren fietsplaatsen: 167 fietsplaatsen

- (): Parteeiplakken verplaatst richting gebouw 1
- (E): bestaand gebouw
- (D): beooging van aangrenzende kavel grens
- (C): Tekennood gevolgigd
- (B): Div wijzigingen.
- (A): Div wijzigingen.



jansnel
 Delta House Group

VESTIGING MONTFOORT
 WILLESCHOP 54
 POSTBUS 200
 3417 ZL MONTFOORT
 Tel. : (0348) 47 90 90
 Web : www.jansnel.com

Situatie Uitgiftengrens kavel
 Flexwoningen Leerpark 2F
 Jan Snel
 Romboutslaan te Dordrecht

De afbeelding is een voorbeeld van een situatie. Het is niet bedoeld als een definitieve afbeelding van de situatie op de locatie van de afbeelding.

Projectnr. P.008705

Blad	S06b
Schaal	1:500
Bouwjaar	12-03-2021
Ontw.	JG
Project	SG
Wijziging (A)	30-03-2021 MAH
Wijziging (B)	30-04-2021 MAH
Wijziging (C)	10-06-2021 MAH
Wijziging (D)	08-07-2021 WK
Wijziging (E)	13-09-2021 WK
Wijziging (F)	16-09-2021 WK
Wijziging ()	

**BIJLAGE 2
PLANNING**

- Project: Project Kabel 2F Leerpark
Datum: woe 2-6-21



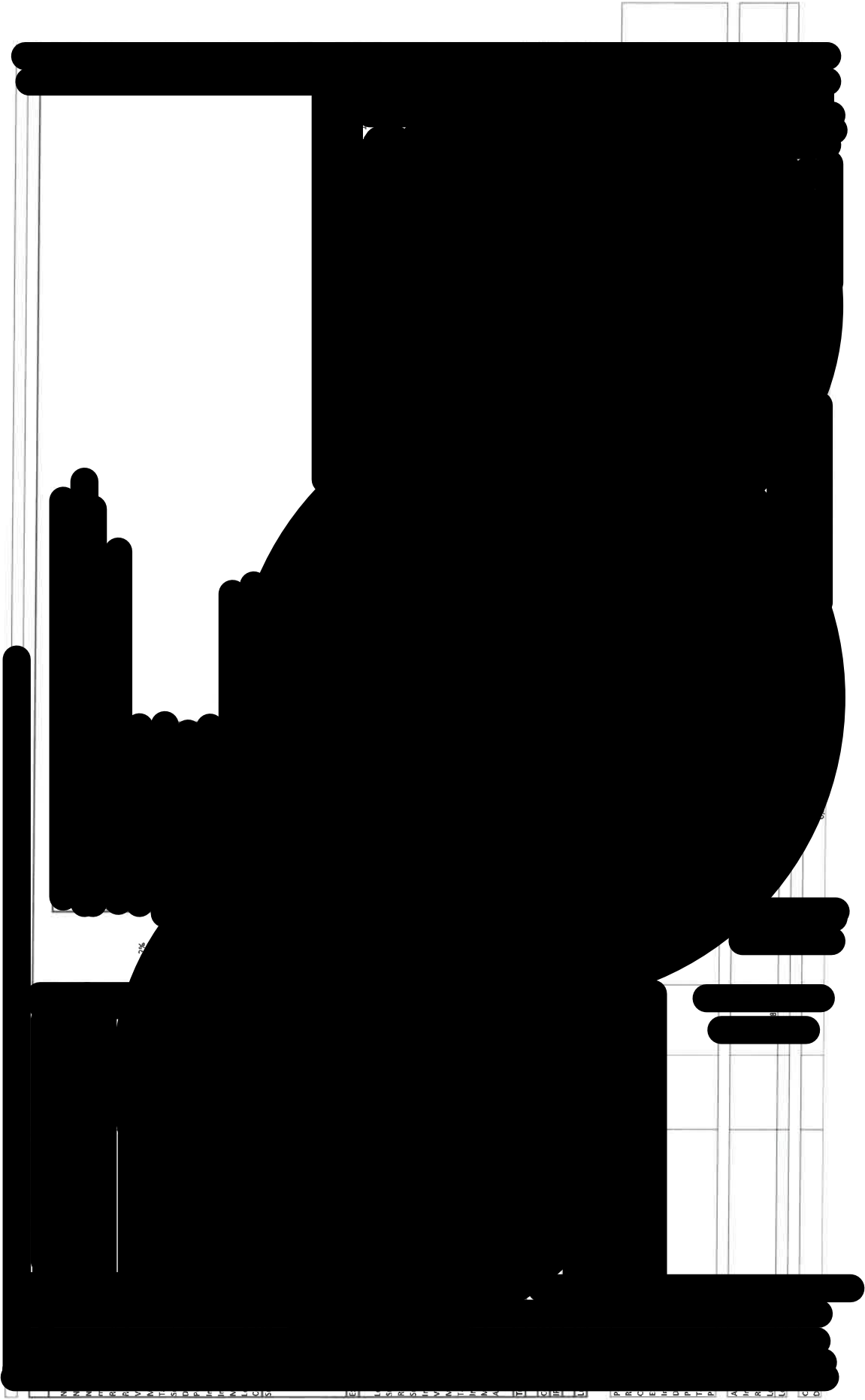


BIJLAGE 3

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Typ hier uw tekst

BIJLAGE 4
LENINGSOVEREENKOMST

- **Leningsovereenkomst**
Inzake de bouw van een complex met tijdelijke woonunits op Leerpark kavel 2F te Dordrecht
Concept 30 juni 2021



LENINGSOVEREENKOMST

**Inzake de bouw van een complex
met tijdelijke woonunits op
Leerpark kavel 2F te Dordrecht**

LEERPARK BV

als de schuldenaar

en

GEMEENTE DORDRECHT

als de geldgever

betreffende een krediet van

EUR 20.863.000,-

Datum: [●]

INHOUDSOPGAVE

1	Definities en interpretatie.....	3
2	Lening.....	6
3	Doel	6
4	Voorwaarden voor gebruik lening en opnames.....	6
5	Aflossing	6
6	Vervroegde aflossing	7
7	Niet opnieuw lenen van Opnames	7
8	Rentevergoeding	8
9	Vrijwaringen.....	8
10	Kosten.....	8
11	Verklaringen.....	8
12	Informatieverplichtingen	10
13	Algemene verplichtingen	11
14	Verplichtingen betreffende het Project	12
15	Opeisingsgronden	13
16	Overdracht.....	15
17	Betalingen.....	16
18	Kennisgevingen.....	16
19	Berekeningen.....	16
20	Geen rechtsverwerking.....	16
21	Wijzigingen en afstand	17
22	Toepasselijk recht en forumkeuze.....	17

ONDERGETEKENDEN:

- (1) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Montfoort, kantoorhoudende te (3417 ME) Montfoort, Willeskop 94, ingeschreven in het handelsregister gehouden bij de Kamer van Koophandel onder nummer 80425607, in dezen vertegenwoordigd door [naam], [functie], hierna te noemen "de Schuldenaar";

en

- (2) De **publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE DORDRECHT**, kantoorhoudende te (3311 GR) Dordrecht, Spuiboulevard 300, ingeschreven in het handelsregister gehouden bij de Kamer van Koophandel onder nummer 50070525, in dezen op grond van het bepaalde in artikel [regeling] vertegenwoordigd door [naam] [functie] hierna te noemen "de Geldgever",

Verwijzende naar de gezamenlijk ondertekende ontwikkelovereenkomst Tijdelijke wooneenheden Kavel 2F Leerpark Dordrecht d.d.2021;

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

1 Definities en interpretatie

1.1 Definities

Aflosbedrag: ieder bedrag dat ter aflossing van een Opname op een Betaaldatum aan de Geldgever betaald dient te worden overeenkomstig de als Bijlage 2 op te nemen tabel (en ieder zodanig ander aflosbedrag dat de Geldgever na een vervroegde aflossing als genoemd in Artikel 6 (*Vervroegde aflossing*) aan de Schuldenaar bevestigt als het aflosbedrag dat vanaf dat moment geldt.

Beschikbaarheidsperiode: de periode vanaf de datum van deze Overeenkomst tot en met de datum die is gelegen @ [dagen/maanden] na de datum van deze Overeenkomst.

Betaaldatum: de datum waarop de het Aflosbedrag moet worden betaald, zoals aangegeven in Bijlage 2.

Financieringsdocument: deze Overeenkomst, ieder Zekerheidsdocument en ieder ander document dat door de Geldgever en de Schuldenaar als "Financieringsdocument" is aangeduid.

Hoofdsom: tot aan de laatste dag van de Beschikbaarheidsperiode EUR 20.863.000,= totaal, telkens voor zover niet beëindigd, ingetrokken, verminderd of overgedragen onder deze Overeenkomst.

Lening: de lening die van tijd tot tijd uitstaat en die beschikbaar is gemaakt onder deze Overeenkomst zoals nader beschreven in Artikel 2 (*Lening*).

Materieel Nadelig Effect: een materieel nadelig effect op:

- (a) het bedrijf, de bedrijfsvoering, de bezittingen, de positie (financieel of anderszins) of de vooruitzichten van de Schuldenaar; of
- (b) het vermogen van de Schuldenaar om zijn verplichtingen onder de Transactiedocumenten na te komen; of
- (c) de geldigheid of afdwingbaarheid van, of de effectiviteit of rangorde van enige Zekerheid verstrekt of beweerdelijk verstrekt onder enig Financieringsdocument of de rechten of rechtsmiddelen van de Geldgever onder enig Financieringsdocument.

Ontwikkelovereenkomst:

Opeisingsgrond: iedere gebeurtenis of omstandigheid zoals opgenomen in artikel 15 (*Opeisingsgronden*).

Opname: een opname die ter beschikking is of wordt gesteld onder de Lening.

Overeenkomst: de onderhavige leningsovereenkomst

Project: alle voorbereidende en uitvoerende handelingen ten behoeve van het realiseren van tijdelijke woonruimte voor flexwoners, waarbij die woonruimte bestaat uit circa 333 kleinschalige, zelfstandige wooneenheden met bijbehorende voorzieningen op basis van een semipermanente bouwmethodiek, conform de afspraken zoals zijn opgenomen in de Ontwikkelovereenkomst

Registergoed: het recht van erfpacht op het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie N, nummers 5267 en 5269, gelegen aan de Romboutslaan te Dordrecht ter grootte van circa 4.969 m² inclusief de hierop aangebrachte of aan te brengen opstallen.

Toegestane Zekerheden:

- (a) de Zekerheden;
- (b) enig retentierecht dat van rechtswege en in het kader van de normale bedrijfsuitoefening ontstaat en niet als gevolg van een verzuim of een nalaten door de Schuldenaar.

Transactiedocument: deze overeenkomst danwel de Ontwikkelovereenkomst

Verandering van Zeggenschap: een wijziging van de aandelenverhoudingen in de Schuldenaar of de bevoegdheid om het stemrecht over deze aandelen uit te oefenen in de algemene vergadering van de Schuldenaar, of een wijziging in het recht om bestuurders of commissarissen bij de Schuldenaar te benoemen.

Verzekeringsuitkering: iedere uitkering of betaling aan de Schuldenaar onder, of in verband met, een verzekeringspolis die verband houdt met het Project.

Verzuim: een Opeisingsgrond of iedere gebeurtenis of omstandigheid zoals uiteengezet in artikel 15 (*Opeisingsgronden*) die (met het verlopen van een hersteltermijn, het doen van een kennisgeving, het nemen van een besluit onder de Financieringsdocumenten of een combinatie van het voorgaande) een Opeisingsgrond zal worden.

Werkdag: een dag anders dan een zaterdag of een zondag

Zekerheden: de zekerheidsrechten gevestigd of overeengekomen om te worden gevestigd ten behoeve van de Geldgever onder de Zekerheidsdocumenten.

Zekerheidsdocumenten:

- (a) de pandakte (eerste in rang) betreffende de verpanding van alle huurvorderingen op derden en op het wooncomplex indien en voor zover deze als roerend is aan te merken, zoals genoemd in paragraaf 2(b) van **Bijlage 1** (*Opschortende voorwaarden*); en
- (b) de hypotheekakte (eerste in rang) betreffende het hypotheekrecht op het Registergoed genoemd in paragraaf 2(c) van **Bijlage 1** (*Opschortende voorwaarden*); en
 - (c) de concerngarantie van Daiwa House Modular Europe BV ,betreffende de garantstelling genoemd in paragraaf 2(c) van **Bijlage 1** (*Opschortende voorwaarden*); en
- (d) ieder ander document aangegaan door de Schuldenaar dat een zekerheidsrecht creëert (of waarvan dit overeengekomen wordt) over alle of een gedeelte van diens activa met betrekking tot de verplichtingen van de Schuldenaar onder de Financieringsdocumenten.

1.2 Uitleg

- (a) Tenzij anders aangeven, geldt dat een verwijzing in deze Overeenkomst naar
 - (i) "Financieringsdocument", een "Projectdocument" een "Transactiedocument" of enig andere overeenkomst of document is een vermelding van dat Financieringsdocument, Projectdocument of Transactiedocument zoals van tijd tot tijd gewijzigd, genoveerd, aangevuld, uitgebreid of aangepast; en
 - (ii) een "wijziging" van een overeenkomst om een of meer bepalingen geheel of gedeeltelijk te beëindigen, een supplement, een verhoging of verlaging van de Lening, ongeacht of deze al dan niet beoogd is per de datum van deze Overeenkomst, een uitbreiding van de Lening, een nieuwe lening of een hernieuwde inwerkingstelling betreft, terwijl de term "gewijzigd" dienovereenkomstig dient te worden geïnterpreteerd.
- (b) Een Verzuim "duurt voort" (of is "voortdurend") als deze niet is hersteld of als hiervan geen afstand is gedaan en een Opeisingsgrond "duurt voort" (of is "voortdurend") als hiervan geen afstand is gedaan.
- (c) Indien er meerdere Schuldenaren zijn, geldt een verwijzing naar "de Schuldenaar" ook als een verwijzing naar iedere Schuldenaar afzonderlijk, tenzij uit de context volgt dat een bepaalde Schuldenaar wordt bedoeld, hetgeen bijvoorbeeld het geval kan zijn indien een specifieke Schuldenaar optreedt als kredietnemer.

2 **Lening**

De Geldgever stelt onder de voorwaarden als vastgelegd in deze Overeenkomst de Lening ter beschikking aan de Schuldenaar voor een bedrag gelijk aan de Hoofdsom.

Het maximale bedrag van de Lening dat aan de Schuldenaar beschikbaar wordt gemaakt is: EUR 20.863.000,-

De lening wordt in meerdere delen beschikbaar gesteld, afhankelijk van de kredietbehoefte, en wel als volgt:

10% bij aanvang engineering + bestellen wooneenheden (10 weken)

30% bij start productie (4 weken)

30% bij productie gereed (4 weken)

20% bij plaatsen wooneenheden (4 weken)

5% bij afbouw (6 weken)

5% bij oplevering (totaal 28 weken)

3 **Doel**

De Schuldenaar zal de Leningen uitsluitend aanwenden ter financiering van de realisatie van het Project.

4 **Voorwaarden voor gebruik lening en opnames**

4.1 **Opschortende voorwaarden**

Deze Leningovereenkomst treedt eerst in werking nadat de omgevingsvergunning en eventuele overige noodzakelijk vergunningen voor het Project onherroepelijk zijn verleend.

4.2 De Geldgever is alleen gehouden een Opname ter beschikking te stellen indien:

(a) De Geldgever uiterlijk voorafgaand aan de eerste Opname alle documenten en informatie genoemd in van **Bijlage 1** (*Opschortende voorwaarden*) heeft ontvangen telkens naar vorm en inhoud tot genoegen van de Geldgever; en

(b) op de voorgestelde opnamedatum:

(i) geen Verzuim bestaat of zal ontstaan als gevolg van de voorgestelde Opname; en

(ii) de verklaringen van de Schuldenaar in Artikel 113 (*Verklaringen*) juist en volledig zijn.

4.3 **Intrekken van Hoofdsom**

De Hoofdsom die aan het eind van de Beschikbaarheidsperiode ongebruikt is, komt automatisch te vervallen aan het eind van de Beschikbaarheidsperiode.

5 **Aflossing**

- (a) De Schuldenaar zal de eerste jaarlijkse aflossing betalen een jaar na de laatste deelstorting. De volgende aflossingen worden volgens een nog als bijlage 2 aan te hechten rente- en aflossingsschema betaald. .
- (b) De Schuldenaar dient de Lening in ieder geval conform bijlage 2 geheel aan de Geldgever terug te hebben betaald.

6 Vervroegde aflossing

6.1 Verplicht vervroegde aflossing – Verzekeringssuitkeringen

- (a) De Schuldenaar zal Verzekeringssuitkeringen volledig gebruiken ter aflossing van de Lening binnen 10 Werkdagen na ontvangst van de Verzekeringssuitkeringen.
- (b) De verplicht vervroegde aflossingen met de Verzekeringssuitkeringen zijn niet nodig in de navolgende gevallen:
 - (i) voor zover de Schuldenaar de Verzekeringssuitkeringen gebruikt voor vervanging, herstel of reparatie van het beschadigde goed binnen een termijn van 6 maanden na ontvangst van de Verzekeringssuitkeringen. De Schuldenaar zal op verzoek van Geldgever een herstelplan overleggen en Geldgever kan indien zij dit redelijkerwijs noodzakelijk acht, dit herstelplan ter beoordeling aan een externe adviseur voorleggen, dit op kosten van de Schuldenaar; of
 - (ii) de Verzekeringssuitkeringen zijn (gezamenlijk met eerdere Verzekeringssuitkeringen) kleiner dan EUR 25.000,-

6.2 De Schuldenaar is naar eigen inzicht en op ieder moment bevoegd de Lening geheel of gedeeltelijk vrijwillig vervroegd af te lossen.

6.3 Iedere vervroegde aflossing leidt tot directe, evenredige verlaging van de schuld en verkorting van de looptijd van de Lening.

6.4 De Schuldenaar is geen kosten of anderszins een vergoeding verschuldigd bij een vervroegde aflossing.

7 Niet opnieuw lenen van Opnames

De Schuldenaar mag het deel van een Opname dat (al dan niet vervroegd) is afgelost, niet opnieuw opnemen.

8 Rentevergoeding

8.1 Rente

- (a) Het rentepercentage bedraagt gedurende de hele looptijd 1,84 procent per jaar.
- (b) De Schuldenaar dient rente over de Opnames ieder jaar te betalen op een Betaaldatum, volgens het als bijlage 2 aangehechte rente- en aflossingsschema.

9 Vrijwaringen

De Schuldenaar zal de Geldgever, binnen 3 Werkdagen na een verzoek daartoe, vrijwaren tegen kosten, verliezen of aansprakelijkheden die de Geldgever lijdt als gevolg van een Verzuim of een Opeisingsgrond of het anderszins niet, of niet volledig, nakomen door de Schuldenaar van zijn verplichtingen onder de Financieringsdocumentatie

10 Kosten

10.1 Transactiekosten

De Schuldenaar en de Geldgever dragen ieder hun eigen kosten (inclusief, maar niet beperkt tot, juridische kosten) die door hen zijn gemaakt in verband met het opstellen, de effectuering en de uitvoering van deze Overeenkomst en alle overige Financieringsdocumenten.

10.2 Kosten van handhaving en instandhouding

- (a) De Schuldenaar draagt alle kosten die de Geldgever tot behoud en uitoefening van haar rechten voortvloeiende uit deze Overeenkomst en alle overige Financieringsdocumenten heeft gemaakt.
- (b) De Schuldenaar zal de kosten als bedoeld in paragraaf (a) hierboven binnen 3 Werkdagen na een daartoe strekkend verzoek van de Geldgever voldoen.

10.3 Taxatie

Indien een Opeisinggrond zich voordoet of zich dreigt voor te doen, is de Geldgever bevoegd om voor de waardering van de Zekerheden een taxateur aan te wijzen die op een door haar te bepalen wijze op kosten van de Schuldenaar een taxatie maakt van de waarde van de aan de Geldgever tot zekerheid strekkende goederen. De Schuldenaar zal aan de door de Geldgever aangewezen taxateur toegang tot al die goederen en alle voor de taxatie van die goederen benodigde gegevens en documenten (doen) verschaffen.

11 Verklaringen

De Schuldenaar geeft ten behoeve van de Geldgever de verklaringen af zoals opgesomd in dit Artikel 11.

11.1 **Geen strijd met andere verplichtingen**

Het aangaan van de Transactiedocumenten door de Schuldenaar en de nakoming van de daarin overeengekomen afspraken zijn (en zullen) niet strijdig zijn met:

- (a) toepasselijke wet- of regelgeving, inclusief toepasselijke sanctieregelgeving;
- (b) de statuten van de Schuldenaar; of
- (c) enige overeenkomst of document dat bindend is voor de Schuldenaar of zijn activa.

11.2 **Belang en bevoegdheid**

De Schuldenaar is bevoegd de Transactiedocumenten aan te gaan en de daarin overeengekomen afspraken na te komen en heeft alle nodige handelingen verricht om het aangaan en de nakoming van de in de Transactiedocumenten overeengekomen afspraken goed te keuren.

11.3 **Geldigheid en toelaatbaarheid als bewijs**

De Schuldenaar heeft alle goedkeuringen en vergunningen die nodig zijn om rechtsgeldig de Transactiedocumenten aan te gaan en de daarin overeengekomen afspraken na te komen verkregen, en deze goedkeuringen en vergunningen zijn volledig van kracht. Met dien verstande dat zij afhankelijk is van de gemeente Dordrecht voor het verstrekken van de benodigde omgevingsvergunning.

11.4 **Insolventie**

Er is geen sprake van een (en naar beste weten van de Schuldenaar dreigt er geen) vennootschappelijke actie, juridische procedure of andere procedure als omschreven in artikel 15.5 (*Insolventie en insolventieprocedures*) ten aanzien van de Schuldenaar.

11.5 **Geen Verzuim**

Geen Opeisingsgrond en, alleen op de datum van deze Overeenkomst, geen Verzuim duurt voort of is redelijkerwijs te verwachten als gevolg van een Opname.

11.6 **Geen misleidende informatie**

- (a) Alle informatie die de Schuldenaar op of voor de datum van de Overeenkomst aan de Geldgever heeft verstrekt in verband met het aangaan van de Financieringsdocumenten is correct en niet misleidend in enig materieel opzicht.
- (b) Alle voorstellingen die de Schuldenaar heeft verstrekt aan de Geldgever op of voor de datum van deze Overeenkomst zijn te goeder trouw vervaardigd op de basis van aannames die redelijk waren op het tijdstip waarop ze zijn vervaardigd en verstrekt.

11.7 Zekerheden en financiële schulden

- (a) Er bestaat geen zekerheid, of een verplichting om zekerheid te vestigen, over het gehele of een gedeelte van [het Registergoed/ de activa van de Schuldenaar] ten behoeve van een derde partij.
- (b) [De Schuldenaar is geen leningen, krediet of andere regeling aangegaan die het commerciële effect heeft van een lening.

11.8 Geen juridische procedures

Er is geen juridische, administratieve of arbitrageprocedure voor enige rechtbank, arbitrage orgaan of instantie gestart of (naar beste weten van de Schuldenaar) dreigend ten aanzien van de Schuldenaar, die, indien in het nadeel van de Schuldenaar beslist, een Materieel Nadelig Effect zal hebben of redelijkerwijs kan hebben.

11.9 Jaarrekening

De jaarrekening van de Schuldenaar wordt opgesteld in overeenstemming met de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving welke grondslagen consistent zijn toegepast.

12 Informatieverplichtingen

12.1 Financiële informatie

De Schuldenaar zal de Geldgever:

- (a) onmiddellijk na het gereed komen, maar uiterlijk 6 maanden na afloop van ieder boekjaar aan de Geldgever de op dat boekjaar betrekking hebbende balans, winst- en verliesrekening met de bijbehorende toelichting en de goedkeurende accountantsverklaring toezenden.
- (b) onverwijld nadat de Schuldenaar hiervan op de hoogte is gekomen informeren over ontwikkelingen in de financiële exploitatie die leiden, of redelijkerwijs kunnen leiden tot een Materieel Nadelig Effect.

12.2 Overige informatie

De Schuldenaar zal de Geldgever:

- (a) op eerste verzoek van de Geldgever alle relevante documenten verschaffen aangaande de uitvoering van het Project;
- (b) onverwijld nadat de Schuldenaar hiervan op de hoogte is gekomen, de gegevens verschaffen van iedere rechtszaak, arbitrage of bestuursrechtelijke procedure die aanhangig is gemaakt, of waarschijnlijk aanhangig zal worden gemaakt, jegens een partij bij een Projectdocument (anders dan de Geldgever) en dit leidt, of kan redelijkerwijs leiden tot, een Materieel Nadelig Effect;

- (c) onverwijld op eerste verzoek van de Geldgever, zulke nadere informatie verschaffen met betrekking tot de financiële positie, activa en activiteiten van de Schuldenaar waar de Geldgever redelijkerwijs om verzoekt.

12.3 Kennisgeving van Verzuim

De Schuldenaar zal de Geldgever in kennis stellen van enig Verzuim (en de stappen, indien aanwezig, die worden ondernomen om het Verzuim te herstellen) onverwijld nadat het hiervan op de hoogte is gekomen.

12.4 Niet nakomen informatieverplichtingen

Niet nakomen van de informatieplichten volgens dit Artikel 14 kan leiden tot onmiddellijke opeising resterende schuld en (opgelopen) rente door Geldgever bij Schuldenaar.

13 Algemene verplichtingen

13.1 Goedkeuringen

De Schuldenaar zal alles verkrijgen, nakomen en doen wat noodzakelijk is ten behoeve van het volledig van kracht laten blijven van de Transactiedocumenten, en indien de Geldgever daarom verzoekt, kopieën verstrekken van alle goedkeuringen die volgens toepasselijke wet- of regelgeving vereist zijn om zijn verplichtingen onder de Transactiedocumenten na te komen.

13.2 Naleven van wetten

De Schuldenaar zal bewerkstelligen dat de realisatie van het Project geschiedt met inachtneming van:

- (a) de bepalingen van de Transactiedocumenten; en
- (b) toepasselijke wet- en regelgeving, inclusief de vergunningen.

13.3 Belastingen

De Schuldenaar zal alle belastingen die aan hem of zijn activa zijn opgelegd bevrijdend betalen binnen de daartoe gestelde periode zonder boetes op te lopen, tenzij en voor zover dat een dergelijke betaling te goeder trouw wordt betwist of toereikende voorzieningen aanhouden voor deze belastingen.

13.4 Fusie/splitsing

De Schuldenaar zal niet enige samenvoeging, afsplitsing, fusie, consolidatie of vennootschappelijke herstructurering aangaan.

13.5 Verandering van bedrijfsuitoefening

De Schuldenaar zal geen verandering aanbrengen in de algemene aard van zijn bedrijfsuitoefening.

13.6 **Acquisities**

De Schuldenaar zal geen aandelen, effecten of enige activa verkrijgen, vennootschappen oprichten of joint ventures aangaan of op enigerlei wijze investeringen doen tenzij, en voor zover, dat uitdrukkelijk is toegestaan onder een Transactiedocument.

13.7 **Negatieve Zekerhedenverklaring**

De Schuldenaar zal geen andere Zekerheden dan die ten behoeve van Geldgever zijn gevestigd vestigen of laten voortbestaan op zijn activa die verband houden met het Project en/of het Registergoed.

13.8 **Positieve Zekerhedenverklaring**

De Schuldenaar dient op eerste verzoek van de Geldgever zekerheidsrechten te vestigen op zijn activa die verband houden met het Project en/of het Registergoed] zoals te bepalen door de Geldgever ter zekerheid van de betalingsverplichtingen onder de Financieringsdocumenten.

13.9 **Vervreemdingen**

De Schuldenaar zal niet door middel van een eenmalige transactie of een reeks van transacties (al dan niet met elkaar in verband staand) en al dan niet vrijwillig enig activa die verband houdt met het Project en/of het Registergoed verkopen, overdragen of anderszins vervreemden tenzij en voor zover dit plaatsvindt in zijn normale bedrijfsuitoefening of dat uitdrukkelijk is toegestaan onder de Financieringsdocumenten.

13.10 **Verzekeringen**

- (a) De Schuldenaar zal verzekeringen in stand houden op en in verband met zijn bedrijf, activa en het Project tegen dusdanige risico's en voor zover dit gebruikelijk is voor vennootschappen die dezelfde of een substantieel vergelijkbaar bedrijf of project uitvoeren.
- (b) Alle verzekeringen dienen te zijn of worden gesloten met gerenommeerde en onafhankelijke verzekeraars of verzekeringstussenpersonen.
- (c) De Schuldenaar zal op eerste verzoek van de Geldgever een bewijs van verzekeringsdekking verstrekken aan de Geldgever met betrekking tot de verzekeringen.

14 **Verplichtingen betreffende het Project**

14.1 **Uitvoering**

De Schuldenaar zal:

- (a) het Project tijdig realiseren; en
- (b) alle voorwaarden, in ieder document dat bindend is voor de Schuldenaar, tijdig, correct en volledig vervullen en om onder meer alle personeel in dienst te nemen en te houden nodig om het Project uit te voeren.

14.2 **Controle van het Project**

- (a) De Schuldenaar zal bewerkstelligen dat de Geldgever en/of een door de Geldgever aangewezen deskundige op redelijke tijden en termijnen (niet meer dan twee maal per boekjaar tenzij de Geldgever redelijkerwijs vermoedt dat een Verzuim zich heeft voorgedaan of zich voor zou kunnen doen) vrijelijk toegang krijgt tot het Project en/of het Registergoed, en de relevante administratie van de Schuldenaar.
- (b) De Geldgever en/of een door de Geldgever aangewezen deskundige zal inzage krijgen op de werken, documenten en gegevens die nodig zijn voor de uitvoering van zijn opdracht, maar zal zich onthouden van enige inmenging met de uitvoering van de werken.

14.3 **Boekhouding**

De Schuldenaar zal een aparte boekhouding voeren met betrekking tot het Project.

15 **Opeisingsgronden**

- 15.1 Ieder van de gebeurtenissen of omstandigheden zoals omschreven in dit Artikel is een Opeisingsgrond, voor zover deze gebeurtenis of omstandigheid de opeising rechtvaardigt gelet op haar aard en betekenis voor deze Overeenkomst. Indien een dergelijke omstandigheid het gevolg is van een tekortkoming van Schuldenaar, kwalificeert dit slechts als Opeisingsgrond indien de tekortkoming aan Schuldenaar kan worden toegerekend.

Binnen een redelijke termijn, doch in beginsel uiterlijk 10 weken nadat een Opeisingsgrond zich heeft voorgedaan, en nadat Geldgever de Schuldenaar schriftelijk een redelijke termijn heeft geboden (na eerst op bestuurlijk- c.q. directieniveau overleg met elkaar te hebben gevoerd) om de omstandigheden die kunnen leiden tot een Opeisingsgrond te verhelpen, mag de Geldgever door middel van een kennisgeving, op basis van een besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, aan de Schuldenaar:

- (a) de Lening beëindigen op welk moment deze direct beëindigd zal zijn; en/of
- (b) een gehele of een gedeelte van een Opname, tezamen met aangegroeide rente, en alle andere bedragen die verschuldigd zijn onder een Financieringsdocument per direct op te eisen, op welk moment deze direct opeisbaar zullen zijn; en/of
- (c) alle rechten, verhaalsmogelijkheden, bevoegdheden of beschikking onder een Financieringsdocument uitoefenen.

15.2 **Niet-betaling**

De Schuldenaar verzuimt om op een vervaldatum een bedrag te voldoen dat is verschuldigd onder een Financieringsdocument, tenzij de niet-betaling het gevolg is van een technische of administratieve fout en betaling alsnog plaatsvindt binnen 5 Werkdagen na de voorgeschreven datum.

15.3 Onjuiste verklaring

Een verklaring van de Schuldenaar in een Financieringsdocument is of blijkt in een materieel opzicht onjuist of misleidend te zijn ten tijde van het doen of het geacht worden te doen en is niet hersteld (indien mogelijk) binnen tien (10) Werkdagen nadat (i) de Geldgever de Schuldenaar hiervan in kennis heeft gesteld, of (indien eerder) (ii) de Schuldenaar op de hoogte is van het tekort schieten in de nakoming.

15.4 Verandering van Zeggenschap

Er is sprake van een Verandering van Zeggenschap of een verkoop van alle of bijna alle activa van de Schuldenaar binnen of buiten de groep onder Daiwa House Modular Europe BV (hetzij in een enkele transactie hetzij in een aantal opeenvolgende transacties) Schuldenaar heeft hierbij, ook ten aanzien van de ten gunste van haar garanderende entiteit, een actieve informatieplicht naar de geldgever; die haar opeisingsafweging zelf toetst aan redelijkheid en proportionaliteit.

15.5 Insolventie en insolventieprocedures

De Schuldenaar:

- (a) vraagt een surseance van betaling of faillissement aan;
- (b) wordt failliet verklaard;
- (c) is niet in staat (of geeft toe niet in staat te zijn) zijn schulden te betalen wanneer deze opeisbaar worden;
- (d) start onderhandelingen met een of meer van zijn schuldeisers met de bedoeling zijn schulden te herstructureren;
- (e) doet een mededeling zoals bedoeld in artikel 36 lid 2 van de Invorderingswet 1990;
- (f) biedt een akkoord aan zijn schuldeisers aan;
- (g) wordt ontbonden;
- (h) start of wordt anderszins onderhevig aan een insolventieprocedure;
- (i) besluit of stemt toe om een van bovenstaande handelingen te verrichten; of
- (j) een overeenkomstige procedure of stap wordt genomen in enige jurisdictie.

15.6 Beslag

Een onteigening, beslag, gerechtelijke bewaring of een overeenkomstige procedure vindt plaats die betrekking heeft op activa van de Schuldenaar en (alleen in geval van conservatoir beslag) is niet opgeheven binnen 60 dagen. Ten aanzien van onteigening geldt daarbij bovendien dat dit moet blijken uit een civielrechtelijk (tussen)vonnis.

15.7 Projectrealisatie

- (a) De realisatie van het Project is vertraagd met meer dan zes maanden, om redenen die aan Schuldenaar zijn toe te rekenen (in ieder geval niet omwille van vorstverlet, extreme weersomstandigheden, aardbevingen en de gevolgen daarvan, oorlog, oorlogsgevaar, terrorisme, een epidemie of pandemie of andere civiele noodtoestand. Voorts is er geen sprake van een Opeisingsgrond indien vertraging ontstaat door een omstandigheid die (mede) ligt in de risicosfeer van Geldgever.
- (b) Het Project worden niet uitgevoerd conform de Ontwikkelovereenkomst die aan de Geldgever ter beschikking is gesteld.
- (c) De bouwplannen in verband met het Project die aan de Geldgever ter beschikking zijn gesteld worden op enige materiële manier gewijzigd zonder de goedkeuring van de gemeente Dordrecht.
- (d) De vergunningen of licenties die benodigd zijn voor de realisatie van het Project worden of niet uitgegeven of worden gewijzigd of ingetrokken.

15.8 Procedures

Een rechtszaak, arbitrage, bestuursrechtelijke procedure of onderzoek van de overheid of een toezichthouder aangaande ongeoorloofde staatssteun voor dit te financieren project is begonnen of jegens de Schuldenaar of diens activa die een Materieel Nadelig Effect heeft of waarvan dit redelijkerwijs waarschijnlijk is.

15.9 Boeterente

Zodra de opzeggingsgrond zich voordoet en de leningsovereenkomst met inachtneming van het gestelde in artikel 15.1 is beëindigd, is de boeterente vanaf het moment van beëindiging van de lening bij opeising van de restantschuld 2% hoger dan het percentage dat had moeten worden betaald indien de Opeisingsgrond zich niet zou hebben voorgedaan. De op grond van dit Artikel lopende rente is op verzoek van de Geldgever terstond betaalbaar door de Schuldenaar.

Indien er niet of niet tijdig betaald is - maar afhankelijk van de duur van betalingsverzuim is dit nog geen reden voor het opzeggen van de lening- is schuldenaar wegens deze te late c.q. niet volledige betaling een boeterente verschuldigd van 2% over het te laat c.q. niet volledig betaalde bedrag.

16 Overdracht

16.1 Door de Geldgever

- (a) De Geldgever mag haar rechten en/of verplichtingen onder deze Overeenkomst of enig ander Financieringsdocument cederen of overdragen, of haar rechtspositie ten opzichte van de Schuldenaar onder deze Overeenkomst of enig ander Financieringsdocument overdragen, een bank of financiële instelling of een fonds of andere entiteit die regelmatig betrokken is bij of die met het doel is opgericht om

leningen, effecten of andere financiële instrumenten uit te geven, op te kopen of daarin te investeren.

- (b) De Schuldenaar stemt hierbij onherroepelijk in met en verleent bij voorbaat zijn medewerking aan enige overdracht van een rechtspositie van de Geldgever in overeenstemming met dit Artikel.

16.2 Door de Schuldenaar

De Schuldenaar mag zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van een Financieringsdocument niet cederen of overdragen. Zijn rechten en/of plichten uit hoofde een Financieringsdocument en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten zijn goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar/ onbezwaarbaar in de zin van art. 3:83 lid 2 BW.

17 Betalingen

17.1 Rekeningnummer

Een betaling door de Schuldenaar aan de Geldgever uit hoofde van deze Overeenkomst wordt verricht door middel van overmaking van het desbetreffende bedrag op of vóór de datum dat de betaling verschuldigd is naar rekeningnummer NL76BNGH0285002058 ten name van Gemeente Dordrecht.

18 Kennisgevingen

Alle communicatie ingevolge of in verband met een Financieringsdocument zal schriftelijk worden gedaan en mag, tenzij anders vermeld, per e-mail worden verstuurd.

19 Berekeningen

19.1 Berekeningen

Met betrekking tot enige juridische procedure of arbitrage in verband met een Financieringsdocument zal de financiële administratie van de Geldgever als dwingend bewijs gelden van de feiten waarop zij zien, behoudens tegenbewijs.

19.2 Rentedagen

Enige rente, commissie of fee verschuldigd ingevolge een Financieringsdocument wordt berekend op basis van het werkelijke aantal dagen in dat jaar.

20 Geen rechtsverwerking

In het geval de Geldgever op enig tijdstip nalaat nakoming te vragen van enige op de Schuldenaar rustende verplichting of enige haar toekomstige bevoegdheid niet uitoefent, betekent dit niet dat de Geldgever haar recht op nakoming van die verplichting te vragen dan wel die bevoegdheid uit te oefenen prijs geeft.

21 **Wijzigingen en afstand**

Een bepaling in een Financieringsdocument mag slechts worden gewijzigd of afstand van worden gedaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Geldgever en de Schuldenaar.

22 **Toepasselijk recht en forumkeuze**

- (a) Deze Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- (b) Geschillen voortvloeiend of verband houdend met het in de Overeenkomst bepaalde, worden beslecht door de bevoegde rechter van rechtbank Rotterdam, locatie Dordrecht

Deze Overeenkomst is aangegaan op de datum genoemd op het voorblad van deze Overeenkomst.

GEMEENTE DORDRECHT

Naam:
Functie: Burgemeester

LEERPARK BV

Naam: [REDACTED]
Functie: [REDACTED]

Naam: P [REDACTED]
Functie [REDACTED]

BIJLAGE 1 - OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

1. Schuldenaar

- a) Een kopie van de oprichtingsakte en statuten van de Schuldenaar.
- b) Een kopie van een recent en up-to-date uittreksel van de Kamer van Koophandel met betrekking tot de Schuldenaar.
- c) Een kopie van de geldige legitimatiebewijzen van de vertegenwoordigingsbevoegde ondertekenaars van de Schuldenaar.

2. Financieringsdocumenten

- (a) Deze Overeenkomst rechtsgeldig ondertekend door de Schuldenaar.
- (b) De pandakte betreffende de verpanding van alle vorderingen van Schuldenaar op derden alsmede de het Registergoed indien en voor zover deze roerend is, rechtsgeldig ondertekend door de Schuldenaar en Geldgever.
- (c) De hypotheekakte (eerste in rang) met betrekking tot het Registergoed rechtsgeldig ondertekend door de Schuldenaar en Geldgever.
- (d) De concerngarantie van Daiwa House Modular Europe BV

BIJLAGE 2 – RENTE EN AFLOSSINGSSHEMA

[nog op te nemen]

BIJLAGE 5
ERFPACHTOVEREENKOMST

- Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht Leerpark Kavel 2F te Dordrecht
Concept versie 15 juli 2021



OVEREENKOMST TOT UITGIFTE IN ERFPACHT LEERPARK KAVEL 2F TE DORDRECHT

Partijen:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE DORDRECHT**, kantoorhoudende te (3311 GR) Dordrecht, Spuiboulevard 300, ingeschreven in het handelsregister gehouden bij de Kamer van Koophandel onder nummer 50070525, in dezen op grond van het bepaalde in artikel 17, tweede lid van de Gemeentewet krachtens volmacht van 9 januari 2018 aangewezen door de Burgemeester van Dordrecht vertegenwoordigd door [naam], clustermanager Stad van de gemeente Dordrecht ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht [datum] [nummer], hierna te noemen: "**(de) Gemeente**";
- II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **LEERPARK B.V.** statutair gevestigd te Montfoort, kantoorhoudende te (3417 ME) Montfoort, Willeskop 94, ingeschreven in het handelsregister gehouden bij de Kamer van Koophandel onder nummer 80425607, in dezen vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders [redacted], hierna te noemen: "**(de) Erfpachter**";

De Gemeente en de Erfpachter hierna gezamenlijk (ook) te noemen: "**Partijen**".

Overwegingen

- A. Partijen zijn op [datum] een ontwikkelovereenkomst aangegaan in verband met de realisatie en exploitatie van een appartementencomplex voor spoedzoekers, voorzien van een passende groenvoorziening, parkeergelegenheid en/of verharding;
- B. In de ontwikkelovereenkomst hebben Partijen afgesproken dat door Gemeente aan Erfpachter in verband met het voorgaande een perceel onbebouwde grond in erfpacht zal worden uitgegeven;
- C. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de erfpachtvoorwaarden en leggen de gemaakte afspraken vast in deze overeenkomst.

Partijen komen het volgende overeen:

- de Gemeente geeft in erfpacht uit aan de Erfpachter, die van de Gemeente in erfpacht aanneemt een onbebouwd perceel grond, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie N nummers 5267 en 5269, groot circa 4.969 m², hierna te noemen: "Onroerende Zaak", de Onroerende Zaak is schetsmatig weergegeven op de als BIJLAGE 1 aan deze overeenkomst gehechte uitgiftetekening;
- het recht van erfpacht met betrekking tot de Onroerende Zaak vangt aan met ingang van de datum waarop de Onroerende Zaak door Erfpachter in gebruik genomen wordt en eindigt vijftien jaren en negen maanden nadien.

een en ander tegen een jaarlijkse canon zoals hierna vermeld, en voorts onder de volgende voorwaarden en bedingen:

Erfpachtvoorwaarden:

1. Hoofdelijke aansprakelijkheid

- 1.1. Indien het erfpachtrecht toebehoort aan twee of meer (rechts)personen tezamen, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de Gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze erfpachtovereenkomst voortvloeien.
- 1.2. De verplichtingen die voor de Erfpachter uit deze erfpachtovereenkomst voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de Gemeente ondeelbaar.
- 1.3. De betreffende gezamenlijke rechthebbenden dienen een hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de Gemeente hiervan schriftelijk in kennis te stellen. De Gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het erfpachtrecht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

2. Gebruik Onroerende Zaak

- 2.1. De Erfpachter zal de Onroerende Zaak niet anders gebruiken en niet toestaan of toelaten dat de Onroerende Zaak anders wordt gebruikt dan voor of ten behoeve van tijdelijke woonruimte voor de doelgroep spoedzoekers, waarbij die woonruimte bestaat uit een woongebouw met circa 333 kleinschalige, zelfstandige wooneenheden (huurwoningen) op basis van een semipermanente bouwmethodiek (hierna: "de Opstal").
- 2.2. Desgevraagd kan het college van burgemeester en wethouders van het bepaalde in het vorige lid ontheffing verlenen, aan welke ontheffing zij (financiële) voorwaarden kan verbinden.
- 2.3. Bij niet-nakoming van de in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting(en), verbeurt de Erfpachter na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,=), voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn het ongeoorloofde gebruik heeft geduurd casu quo voortduurt, zulks onverlet de mogelijkheid voor de Gemeente om in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- 2.4. Partijen stellen uitdrukkelijk vast dat het voorgaande geen bouwplicht voor Erfpachter behelst.

3. Kwalitatieve verplichting/ kettingbeding

- 3.1. Partijen komen overeen dat de in deze erfpachtovereenkomst vermelde verplichtingen van de Erfpachter gelden als een erfpachtbepaling dan wel kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en derhalve van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het erfpachtrecht onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, de verkrijging van een beperkt genotsrecht ter zake van het erfpachtrecht respectievelijk de Onroerende Zaak, de Opstal en/of de Werken daaronder begrepen, terwijl tevens gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak krijgen.
- 3.2. Voor het geval en voor zover de in deze erfpachtovereenkomst vermelde verplichtingen van de Erfpachter niet kwalificeren als een erfpachtbepaling dan wel kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, is degene die krachtens deze erfpachtovereenkomst gerechtigd wordt tot het erfpachtrecht en zijn tevens alle toekomstige gerechtigden tot het erfpachtrecht, de gerechtigden tot een beperkt genotsrecht ter zake van het erfpachtrecht respectievelijk de Onroerende Zaak, de Opstal en/of de Werken daaronder begrepen, jegens de Gemeente gehouden om de in deze erfpachtovereenkomst opgenomen verplichtingen van de Erfpachter - zulks met in begrip van het in dit artikel 3 bepaalde - woordelijk aan te halen in de betreffende akte van levering respectievelijk akte van verlening van een beperkt genotsrecht en deze aan de betreffende verkrijger op te leggen en voor deze verbindend te verklaren en de daaruit voor de Gemeente voortvloeiende rechten voor en namens de Gemeente te aanvaarden, de belangen van de Gemeente daarbij vrijwillig waarnemend, zulks op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,=) ten behoeve van de Gemeente en onverminderd de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.

4. Instandhoudingverplichting, onderhoud

- 4.1. De Erfpachter is verplicht de Onroerende Zaak, de Opstal en de Werken in een zodanige (technische) staat te houden dat deze de in artikel 2 bedoelde bestemming op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de Erfpachter de Onroerende Zaak, de Opstal en de Werken in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.
- 4.2. De Erfpachter is te allen tijde bevoegd – zowel gedurende de looptijd van het recht van erfpacht als bij het einde van het erfpachtrecht- de (onderdelen van de) Opstal weg te nemen ten behoeve van onderhoud, vervanging of overbodigheid.

5. Erfpachtcanon, onder- en overmaat.

- 5.1. De erfpachtcanon bedraagt € [REDACTED] per jaar. [REDACTED]
- 5.2. Indien de opgegeven maat of grootte van de Onroerende Zaak of verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent geen van Partijen daaraan rechten.

6. Tijdstip van betaling

- 6.1. De canon moet - bij achterafbetaling - worden betaald in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen die vervallen op één januari en één juli van ieder jaar, met dien verstande dat de betaling van de laatste termijn, voor zover geen vol kalenderhalfjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het laatste volle kalenderhalfjaar. Een verschuldigde canontermijn dient uiterlijk op de veertiende dag van elk der maanden januari en juli door de Gemeente te zijn ontvangen.
- 6.2. De canon en hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht overigens verschuldigd is, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook.
- 6.3. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, is een boete verschuldigd, bedragende voor elke dertig dagen vertraging, gerekend vanaf vijftien januari respectievelijk vijftien juli van het betreffende jaar, één/honderdste (1/100) van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van dertig dagen wordt voor een volle periode van dertig dagen gerekend.

7. Vermindering, kwijtschelding, teruggave

- 7.1. De Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen, indien hij - door welke omstandigheden ook - geen of slechts een beperkt genot van de Onroerende Zaak en/of de Opstal en/of de Werken heeft.

8. Afkoop erfpachtcanon

- 8.1. De (jaarlijkse) canon kan voor een periode van minimaal vijf jaar en maximaal de resterende looptijd van het erfpachtrecht door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij (onderhandse) erfpachtovereenkomst, welke wordt ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek.
- 8.2. Het bedrag van de vooruitbetaling, als bedoeld in het vorige lid, wordt bepaald door berekening van de contante waarde van de nog niet verschenen erfpachttermijnen naar het percentage van de op het moment van vooruitbetaling voor gemeenten ter zake van af te sluiten leningen geldende kapitaalmarktrente, blijkens het reële rendement van op dat moment door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten aangeboden vijftienvijftigjarige geldleningen (of indien leningen met deze looptijd niet meer worden aangeboden, geldleningen met de dichtst daarbij gelegen looptijd).

9. Niet-nakoming

- 9.1. Indien de Erfpachter enige op hem rustende verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de Gemeente deze verplichting op kosten van de Erfpachter doen uitvoeren. De Gemeente is na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid 2 van dit artikel bedoelde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de Erfpachter uitdrukkelijk bevoegd. Tevens is de Gemeente onder dezelfde voorwaarden bevoegd op kosten van de Erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de Erfpachter is verricht.
- 9.2. De Gemeente geeft bij aangetekende brief kennis aan de Erfpachter en de (eventuele) hypotheekhouder van haar voornemen gebruik te maken van de

bevoegdheid als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Zij doet de kennisgeving vergezeld gaan van:

- a. een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;
- b. een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichtingen; en
- c. een aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen.

9.3. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door de Gemeente geleden schade als gevolg van de nalatigheid van de Erfpachter, is de Erfpachter verplicht op eerste aanzegging de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel aan de Gemeente te voldoen.

10. Splitsing / samenvoeging erfpacht

10.1. De Erfpachter is tot splitsing van het erfpachtrecht, tot splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht of tot samenvoeging van het erfpachtrecht met een of meer andere erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de Erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de Onroerende Zaak, de Opstal en de Werken.

10.2. Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen twee (2) maanden na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Deze termijn kan door het college van burgemeester en wethouders ten hoogste eenmaal met twee (2) maanden worden verlengd. Indien binnen twee (2) maanden - dan wel, in geval van verlenging, vier (4) maanden - niet op het verzoek is beslist, zonder dat zulks aan de Erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Het college van burgemeester en wethouders kan aan de toestemming (financiële) voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon, alsmede ten aanzien van het onderhoud na de splitsing van de Opstal en ook ten aanzien van de Werken. Het college van burgemeester en wethouders zal de toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel niet op onredelijke gronden weigeren.

10.3. Bij splitsing van het erfpachtrecht stelt het college van burgemeester en wethouders vast op welke wijze de canon gesplitst zal worden. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd daarbij een redelijk bedrag aan administratiekosten in rekening te brengen.

11. Notariële akte uitgifte, splitsing of andere wijziging recht van erfpacht

11.1. De uitgifte in erfpacht zal geschieden bij notariële akte, te passeren binnen een maand na de datum van ondertekening van deze overeenkomst en nadat alle opschortende voorwaarden zoals genoemd in artikel 25 in vervulling zijn gegaan, en wel ten overstaan van mr. A.D. Bisseling, notaris te Arnhem, verbonden aan Dirkzwager N.V., dan wel een waarnemer van deze notaris of een andere notaris verbonden aan voornoemd notariskantoor.

- 11.2. Het verlijden van (een) eventuele akte(n) houdende splitsing of andere wijziging van het erfpachtrecht, moet geschieden ten overstaan van een door de Erfpachter aan te wijzen notaris.

12. Staat van de Onroerende Zaak

- 12.1. De Onroerende Zaak wordt geleverd en aanvaard in de staat waarin deze zich heden bevindt, in bouwrijpe staat, op gelijke hoogte als de omliggende openbare ruimte, voorzien van een bodemrapport, heipalen en fundering, vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan.
- 12.2. De Gemeente staat er voor in dat zij met betrekking tot de Onroerende Zaak geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, heeft gesloten, noch overeenkomsten heeft gesloten die tot het aangaan van zulke overeenkomsten kunnen leiden.
- 12.3. In het geval de reeds aanwezige heipalen en fundering leiden tot extra kosten voor het realiseren van de Opstal, treden Partijen daarover in overleg. Eventuele extra kosten zijn voor rekening van de Gemeente.

13. Kosten met betrekking tot de notariële akte

- 13.1. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de notariële akte betreffende de vestiging van het erfpachtrecht en van de levering en aflevering, waaronder begrepen de omzet- dan wel overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastrale tarieven, zijn voor rekening van de Erfpachter.

14. Lasten en belastingen

- 14.1. Alle lasten en belastingen van de Onroerende Zaak, de Opstal en de Werken komen met ingang van de ingangsdatum van het erfpachtrecht voor rekening van de Erfpachter.

15. Hypotheekrechten

- 15.1. Ingeval het erfpachtrecht met één of meerdere hypotheekrechten wordt bezwaard, is de Erfpachter verplicht binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan het college van burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de Erfpachter.
- 15.2. Het college van burgemeester en wethouders zal de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het erfpachtrecht of wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is. Wijziging of splitsing van het erfpachtrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

16. Overdracht Erfpacht

- 16.1. De Erfpachter is verplicht de overdracht van het erfpachtrecht en de vestiging van een beperkt genotsrecht uiterlijk op de dag van overdracht/vestiging schriftelijk aan het college van burgemeester en wethouders te melden. Deze meldingsplicht bestaat ook voor de inbreng in een (andere) vennootschap en voor de verdeling en

levering tussen gezamenlijke rechthebbenden van het erfpachtrecht dan wel van een door de Erfpachter verleend beperkt genotsrechtsrecht.

- 16.2. De Erfpachter is verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, op zijn kosten aan het college van burgemeester en wethouders een afschrift over te leggen van de akte van gehele of gedeeltelijke overdracht van het erfpachtrecht of vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van de Onroerende Zaak door een derde wordt verkregen.
- 16.3. In geval van vervreemding van het erfpachtrecht is de nieuwe erfpachter naast de voormalige erfpachter voor de door laatstgenoemde vervallen doch niet betaalde erfpachttermijnen ter zake van de aan de overdracht voorafgaande vijf (5) jaar hoofdelijk aansprakelijk.

17. Milieukundige staat van de Onroerende Zaak

- 17.1. De Onroerende Zaak wordt ter beschikking gesteld in de milieukundige staat zoals beschreven in het aan deze erfpachtovereenkomst als BIJLAGE 2 gehechte bodemrapport. Partijen onderschrijven de bevindingen in dit rapport en stellen hierbij vast dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit bodemrapport heeft te gelden als nulmeting.
- 17.2. Het risico dat in verband met de gesteldheid van de Onroerende Zaak en/of het daarin aanwezige grondwater op grond van de Wet Bodembescherming of enige andere wettelijke regeling tot sanering van de Onroerende Zaak c.q. tot het treffen van maatregelen ter isolering of beheersing van de eventueel in de Onroerende Zaak aanwezige verontreiniging dient te worden overgegaan, komt geheel voor rekening van de Erfpachter, voor zover de oorzaak tot het treffen van maatregelen is ontstaan in de periode van de erfpacht. Indien de oorzaak tot het treffen van maatregelen is ontstaan voor de periode van de erfpacht, komen de kosten van eventuele maatregelen voor rekening van Gemeente.
- 17.3. Bij het einde van het erfpachtrecht zal de Erfpachter de Onroerende Zaak milieutechnisch doen onderzoeken. Indien en voor zover uit dat onderzoek blijkt dat de bodem of het grondwater van de Onroerende Zaak verontreinigingen bevat, waarvan niet blijkt uit het aan deze erfpachtovereenkomst gehechte bodemrapport (nulmeting), worden deze verontreinigingen geacht door Erfpachter te zijn veroorzaakt (tegen dit vermoeden staat tegenbewijs open van Erfpachter) en dient Erfpachter – op eerste verzoek van de Gemeente - in zijn opdracht en voor zijn rekening de bodem van de Onroerende Zaak te saneren. Sanering dient alsdan plaats te vinden volgens een door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsmethode en gericht op een door het bevoegd gezag vastgesteld saneringsdoel.

18. Aansprakelijkheid

- 18.1. De Erfpachter is jegens de Gemeente aansprakelijk voor de schade van de Gemeente, die na uitgifte in erfpacht is ontstaan door gebruik van de Onroerende Zaak en/of de Opstal en/of de Werken, met inbegrip van schade door daarbij veroorzaakte verontreiniging, anders dan door invloeiing van elders via het grondwater of anderszins, alsmede voor de schade die ontstaat door gehele of gedeeltelijke instorting van de Opstal en/of de Werken, tenzij Erfpachter bewijst dat haar geen schuld treft of dat haar dienaangaande geen nalatigheid is te

verwijten. De Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik door de Erfpachter van de Onroerende Zaak en/of door daarbij veroorzaakte verontreiniging, anders dan door invloeiing van elders via het grondwater of anderszins, of door gehele of gedeeltelijke instorting van de Opstal of Werken, respectievelijk leidingen die tot de Onroerende Zaak behoren.

- 18.2. Indien daartoe naar het inzicht van het college van burgemeester en wethouders aanleiding bestaat, moet de Erfpachter gedogen dat op in onderling overleg te bepalen tijdstippen onderzoek wordt gedaan naar mogelijke verontreiniging van de bodem.

19. Vrijwaring

- 19.1. Erfpachter vrijwaart Gemeente tegen alle aanspraken van derden ter zake van kosten, schaden en interesten, waartoe Gemeente zou (kunnen) worden veroordeeld wegens:
- a. aansprakelijkheid uit hoofde van artikel 6:174 BW;
 - b. verontreinigingen van de bodem van de Onroerende Zaak, voor zover deze zijn ontstaan in de periode dat Erfpachter de Onroerende Zaak in erfpacht heeft;
 - c. het niet naleven door Erfpachter van voor de Onroerende Zaak, de Opstal en de Werken geldende publiekrechtelijke verplichtingen.

20. Boete

- 20.1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze erfpachtovereenkomst, verbeurt de Erfpachter, behoudens herstel overeenkomstig artikel 9, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van ten hoogste éénmaal de jaarlijkse canon.
- 20.2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel, behouden de Gemeente en de Erfpachter het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
- 20.3. De in dit artikel vermelde boete geldt niet voor die overtredingen/niet nakomingen waarvoor deze erfpachtovereenkomst reeds in een boete voorziet.

21. Tussentijds opzeggen erfpacht door de Gemeente

- 21.1. Uitsluitend indien de Erfpachter gedurende meer dan twee jaren niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon of bij ernstige tekortkoming door de Erfpachter in de nakoming van andere uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen of bij een situatie als bedoeld in lid 2 van dit artikel, is het college van burgemeester en wethouders gerechtigd om, na ingebrekestelling met het verstrekken van een redelijke termijn en met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het erfpachtrecht op te zeggen. Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde(n) of beslaglegger(s) op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

- 21.2. Het college van burgemeester en wethouders is, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, gerechtigd om het erfpachtrecht op te zeggen indien:
- a. uit een procedure als bedoeld in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur blijkt dat de Erfpachter betrokken is bij:
 - (i) een vastgoedtransactie waarbij het gevaar bestaat dat die vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - (ii) een vastgoedtransactie waarbij het gevaar bestaat dat met de onroerende zaak, waar die vastgoedtransactie betrekking op heeft, (mede) strafbare feiten zullen worden gepleegd; of
 - (iii) een vastgoedtransactie waarbij feiten en omstandigheden erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van die vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.
- 21.3. Aan de Erfpachter zal worden vergoed de waarde van het erfpachtrecht en de waarde van de Opstal en Werken op het moment van beëindiging, verminderd met hetgeen de Gemeente uit hoofde van deze erfpachtovereenkomst dan wel anderszins in verband met het erfpachtrecht van Erfpachter te vorderen heeft, waaronder kosten, schade, boete en rente, alsmede kosten inzake de in lid 4 van dit artikel genoemde waarde vaststelling. Niet zal worden vergoed de waarde van opstallen en werken voor zover deze in strijd met enige bepaling of voorwaarde in deze erfpachtovereenkomst of in een eventuele erfpachtovereenkomst houdende wijziging van het erfpachtrecht is aangebracht, tenzij het college van Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend; noch zal worden vergoed de schade ter zake het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in deze erfpachtovereenkomst of in een erfpachtovereenkomst van wijziging van het erfpachtrecht, op de Onroerende Zaak en/of in de Opstal wordt uitgeoefend.
- 21.4. Het op grond van lid 3 aan de Erfpachter dan wel aan de Gemeente toekomende bedrag zal, behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter, worden vastgesteld door een door drie onafhankelijke deskundigen, waarbij elke Partij één deskundige aanstelt en beide deskundigen samen een derde deskundige aanstellen.
- 21.5. Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, wordt in afwijking van lid 3 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de Onroerende Zaak en de Opstal nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een zodanig bedrag als aan de hypotheekhouder(s) nog toekomt uit hoofde van de vorderingen tot zekerheid waarvoor het recht van hypotheek werd gevestigd. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de Erfpachter. Zolang de Onroerende Zaak en Opstal niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, is de Gemeente bevoegd de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden, zulks tenzij sprake is van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten in verband waarmee de terbeschikkingstelling aan de Gemeente niet mogelijk is. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren. Onverwijld nadat de Onroerende Zaak en Opstal ter vrije beschikking van de Gemeente is gesteld zal de Gemeente het achtergehouden deel van de vergoeding voldoen.

- 21.6. Indien het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel is het college van burgemeester en wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het collegebesluit en naar de aan de Erfpachter gedane opzegging.
- 21.7. Indien op de dag dat het erfpachtrecht eindigt, de Onroerende Zaak en de Opstal niet zijn ontruimd, kan het college van burgemeester en wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

22. Opzeggen erfpacht door de Erfpachter

- 22.1. De Erfpachter is niet bevoegd het erfpachtrecht op te zeggen.

23. Einde erfpacht door verstrijken termijn

- 23.1. Indien het erfpachtrecht is geëindigd door het verstrijken van de tijd waarvoor zij is gevestigd, kan de Gemeente de Erfpachter een nieuw voorstel doen tot het verlenen van een nieuwe erfpacht naar dan geldende voorwaarden, waaronder te verstaan de canon. Ten vroegste vijf (5) jaren voor het verstrijken van de tijd waarvoor het erfpachtrecht is gevestigd, beslist de Gemeente op schriftelijk verzoek van de Erfpachter of de Erfpachter een voorstel tot het verlenen van een nieuw erfpachtrecht wordt voorgelegd en welke essentialia op de nieuw te verlenen erfpacht van toepassingen zullen zijn. Onder de essentialia worden in ieder geval verstaan de grenzen van het in erfpacht uit te geven terrein, de looptijd van de nieuwe erfpachttermijn, de grondslag van de canonberekening en de frequentie van en wijze waarop de canon gedurende de looptijd van het nieuw te vestigen recht van erfpacht kan worden herzien. In het geval Leerpark B.V. op dat moment Erfpachter is geldt tevens hetgeen is opgenomen in artikel 8.4 van de in overweging A beschreven ontwikkelovereenkomst.
- 23.2. Indien het erfpachtrecht is geëindigd door het verstrijken van de tijd waarvoor zij was gevestigd en de Gemeente geen voorstel doet tot het aangaan van een nieuw erfpachtrecht, is de Erfpachter verplicht de alsdan aanwezige gebouwen, werken en beplantingen binnen een door de Gemeente te bepalen termijn te verwijderen en de Onroerende Zaak geëgaliseerd en in de staat waarin deze zich bevond op de aanvangsdatum van het erfpachtrecht (inclusief (hei)palen en fundering), waaronder begrepen vrij van verontreinigingen, vrij en onbezwaard op te leveren, ongeacht of die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Gemeente tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, zonder dat de Gemeente de Erfpachter de waarde van de aanwezige gebouwen, werken en beplantingen behoeft te vergoeden. Met betrekking tot de bodem- en grondwatergesteldheid dient de Erfpachter door middel van een namens en voor rekening van de Erfpachter onafhankelijk opgestelde bodem- en grondwater rapportage aantoonbaar te maken dat de grond en het grondwater vrij van verontreinigingen wordt opgeleverd ten opzichte van de nulmeting.
- 23.3. De Gemeente kan – wanneer zij daartoe aanleiding aanwezig acht – toestaan dat de aanwezige gebouwen, werken en beplantingen of delen daarvan worden gehandhaafd. Indien op verzoek van de Gemeente de aanwezige gebouwen, werken en beplantingen of delen daarvan worden gehandhaafd, dient de Gemeente in dat geval de waarde van deze gebouwen, werken en beplantingen te vergoeden aan Erfpachter, waarna de eigendom hiervan overgaat op Gemeente. De Erfpachter

dient in de gronden en de te handhaven gebouwen, werken en beplantingen of delen daarvan op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt ontruimd en zogenaamd bezemschoon, waaronder begrepen vrij van verontreinigingen, op te leveren.

- 23.4. Onder vrij van verontreinigingen wordt in het kader van dit artikel begrepen dat zich geen stoffen in de bodem mogen bevinden die naar de dan – datum oplevering – geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, rekening houdend met het ingevolge deze erfpachtvoorwaarden toegestane grondgebruik, een en ander met inachtneming van hetgeen in artikel 18 van deze overeenkomst is gesteld.

24. Verhuur Onroerende Zaak en Opstal

- 24.1. De Erfpachter is niet bevoegd zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders de Onroerende Zaak en/of de Opstal te verhuren, in gebruik te geven of te bezwaren met beperkt zakelijke rechten voor een periode die langer duurt dan de resterende erfpachttermijn.

25. Opschortende voorwaarden

- 25.1. Deze overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat:
- a. de Gemeente Onroerende Zaak in eigendom heeft verkregen;
 - b. het college van burgemeester en wethouders daartoe heeft besloten;
 - c. de omgevingsvergunning en eventuele overige noodzakelijke vergunningen ter realisatie en exploitatie van de Opstal onherroepelijk zijn geworden;
 - d. Partijen een overeenkomst hebben gesloten ter financiering van de realisatie van de Opstal, dan wel dat Erfpachter hiervoor op andere wijze voor haar conveniërende financiering heeft verkregen.

26. Diversen

- 26.1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 26.2. Geschillen met betrekking tot deze overeenkomst worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter van de rechtbank te Rotterdam, locatie Dordrecht.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend;

Plaats:

Datum:

Gemeente Dordrecht

Plaats:

Datum:

Leerpark B.V.

[Naam]

Clustermanager Stad


Bestuurder



Bestuurder

Lijst met bijlagen:

BIJLAGE 1: [Uitgiftetekening \[naam\] \[nummer\] \[datum\]](#)

BIJLAGE 2: [Bodemrapport \[naam\] \[nummer\] \[datum\]](#)

CONCEPT

OPDRACHT EX ARTIKEL 171 lid 2 GEMEENTEWET

Ondergetekende, A.W. Kolff, burgemeester van Dordrecht, de gemeente vertegenwoordigend krachtens artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet,

draagt hierbij op grond van artikel 171 lid 2 de heer P.J. Heijkoop, wethouder, op om

- namens de gemeente Dordrecht, gevestigd aan de Spuiboulevard 300 te Dordrecht en ter uitvoering van het collegebesluit dd. 13 juli 2021 de Ontwikkelovereenkomst Tijdelijke wooneenheden Kavel 2F Leerpark Dordrecht" met Leerpark B.V. aan te gaan -

voornoemde overeenkomst te ondertekenen.

Dordrecht, 7 september 2021



A.W. Kolff
burgemeester

Het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS van de gemeente DORDRECHT ;
gezien het voorstel inzake Overeenkomsten wooncomplex Prof. Langeveldlaan Leerpark;
gelet op artikel 160, lid 1 onder e van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

de bij de stukken gevoegde "Overeenkomst grond project Leerpark perceel 2F" met Heijmans Vastgoed B.V. aan te gaan;

de bij de stukken gevoegde "Ontwikkelovereenkomst Tijdelijke wooneenheden Kavel 2F Leerpark Dordrecht" met Leerpark B.V. aan te gaan;

de bij de stukken gevoegde "LENINGSOVEREENKOMST Inzake de bouw van een complex met tijdelijke woonunits op Leerpark kavel 2F te Dordrecht" met Leerpark B.V. aan te gaan;

met Leerpark B.V. de bij de stukken gevoegde "Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht Leerpark kavel 2F te Dordrecht" aan te gaan en een afsluitend overleg met Leerpark B.V. te voeren over het erfpachtcontract;

de raad voor te stellen

een lening aan Leerpark BV te verstrekken voor een bedrag van € 20.863.000,- voor de realisatie van een tijdelijk wooncomplex met 333 woningen;

de begroting conform bijgevoegd voorstel met nummer 221025 te wijzigen.

Aldus besloten in de vergadering van dinsdag 13 juli 2021.

Het college van Burgemeester en Wethouders

VOLMACHT

Hierbij stelt

[REDACTED] geboren op [REDACTED] 2 en wonende aan [REDACTED],
[REDACTED], als gezamenlijk bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Leerpark B.V., statutair gevestigd te Montfoort en kantoorhoudende aan Willeskop 94 te (3417 ME) Montfoort, hierna te noemen 'Volmachtgever',

[REDACTED], geboren op [REDACTED] en wonende aan [REDACTED]
[REDACTED] gezamenlijk bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Leerpark B.V., statutair gevestigd te Montfoort en kantoorhoudende aan Willeskop 94 te (3417 ME) Montfoort, hierna te noemen 'Gevolmachtigde',

aan als gevolmachtigde.

De Gevolmachtigde krijgt de bevoegdheid om namens en in plaats van Volmachtgever rechtshandelingen te verrichten ter zake het aangaan van:

- een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht; en
- een ontwikkelovereenkomst voor tijdelijke wooneenheden;

beide met de gemeente Dordrecht ter zake Leerpark Kavel 2F te Dordrecht.

Deze volmacht geldt voor ondertekening van de genoemde overeenkomsten op maandag 27 september 2021.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend op 24-09-21

[REDACTED]

