

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Inrichting en Beheer Leefomgeving

Onderwerp:

Raamovereenkomst HMO S-park

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 12-07-2022
Notanummer	: 2022-569
Datum	: 12-07-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Walder,
Bijlage(n)	: Raamovereenkomst Gemeente HMO 20 12 2021 versie 21 6 2022 definitief B_W.docx

Parafering

04-07-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling04-07-2022: Wethouder04-07-2022: Regiemanager

Agendering

* 07-07-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

* 05-07-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

13-07-2022

B & W d.d.: 12-07-2022

Besluit

1. In te stemmen met de raamovereenkomst doorstart voormalige S/park locatie " met de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO), waarin is opgenomen dat het eigendom van S/park aan HMO wordt verkocht en waarbij HMO de ontwikkeling van de locatie ter hand gaan nemen conform een economisch profiel dat past bij de kennisas Zutphenseweg
2. De nota, het besluit en de raamovereenkomst openbaar te maken

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

De raad heeft op 9 maart 2022 besloten tot het aangaan van een raamovereenkomst met HMO aangaande de doorstart van de ontwikkeling van de locatie S/Park. Hiermee ontstaat het kader waarbinnen het college van B&W vervolgens die raamovereenkomst kan afsluiten met HMO. Deze nota gaat over het aangaan van deze raamovereenkomst S/Park met HMO.

Bij het besluit van 1 maart 2022 heeft uw college de concept- raamovereenkomst vastgesteld. Voor het definitief vast stellen (en sluiten) van de raamovereenkomst diende de raad eerst de kaders vast te stellen waar binnen deze ontwikkeling plaats kan vinden. Dit besluit betreft daarmee het definitief vast stellen van de raamovereenkomst. De raamovereenkomst is inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van de concept versie zoals vastgesteld door uw college bij besluit van 1 maart 2022.

De raamovereenkomst kent de volgende hoofdpunten (voor de complete beschrijving

van de raamovereenkomst zie het raadsvoorstel van 9 maart). Het gaat hierbij om het perceel van 8 hectare conform de tekening in de bijlage bij de raamovereenkomst (plot A en B):

- * De gemeente verkoopt de grond aan HMO voor € 7,5 miljoen, dezelfde prijs die de gemeente daar ook voor betaald heeft aan Nouryon. Voor de gemeente is de verkoopprijs dus gelijk aan de aankoopprijs. .
- * HMO heeft daarvoor reeds een eerste aanbetaling gedaan van € 3 miljoen, die de gemeente heeft gebruikt ter dekking van de tweede tranche voor de aankoop van de grond van Nouryon (eerste tranche was € 4,5 miljoen en is betaald in 2017).
- * HMO betaalt de tweede tranche aan de gemeente op het moment van levering van de grond. Om fiscale redenen (waarover straks meer) vindt die levering over maximaal 4 jaar plaats, of zoveel eerder als mogelijk.
- * Tot aan de levering van de grond, is HMO verantwoordelijk voor het beheer van de locatie en de daarbij behorende risico's en kosten. Dit geldt ook voor de kosten voor het bouwrijp maken van de locatie.
- * Partijen streven ernaar de overdracht in een fiscaal zo gunstig mogelijke sfeer af te ronden, en waar mogelijk daarmee zoveel mogelijk in de btw-sfeer omdat deze voor HMO verrekenbaar is. Het is daarom fiscaal gunstiger, dat in opdracht van de gemeente de locatie bouwrijp wordt gemaakt. De risico's en kosten hiervan zijn zoals gezegd voor rekening HMO.
- * Voor het bouwrijpmaken is een voorbereidingskrediet nodig. Deze wordt gedekt door HMO en komt bovenop de koopprijs bij de levering van de grond. Over de hoogte van het voorbereidingskrediet wordt in het tweede kwartaal een voorstel aan college en raad gedaan.
- * De gemeente financiert tot aan levering van de grond (gemaximeerd op 4 jaar) de kapitaalslasten op de € 4,5 miljoen. Dit is ongeveer € 100.000 per jaar.
- * HMO ontwikkelt de locatie conform het economische profiel (zie bijlage). De gemeente heeft instemmingrecht op de nieuwvestiging van bedrijven, gedurende de looptijd van de overeenkomst

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met deze constructie is het mogelijk om een zeer gunstig gelegen en goed ontsloten locatie van 8 hectare te ontwikkelen. Volgens een profiel dat goed past bij de gemeentelijke economische doelstellingen op het gebied van het creëren van innovatieve werkgelegenheid. Dit lukt (nu) niet met alleen de publiekrechtelijke kaders uit het bestemmingsplan. Die huidige kaders laten op dit moment nog erg veel toe, wat logisch is omdat het een oude productielocatie is van hoogreactieve chemie.

De gemeente en HMO gaan samenwerken bij de realisatie van dit economische profiel. Dit gaat gebeuren op het gebied van acquisitie en accountmanagement. Verder heeft de gemeente het recht van instemming bij vestiging op de locatie op basis van door HMO op te stellen factsheets.

Kader

- * 2017 01687, samenwerkingsovereenkomst DOIC, december 2017 (SOK S/Park)
- * Motie doorstart S/Park van 17 maart 2021
- * Raadsbesluit beëindigen samenwerkingsovereenkomst S/park, 17 maart 2021
- * Raadsmededeling 2021-001487 Verlenging termijn terug levering bloot eigendom na "no go" beslissing
- * Collegebesluit 2021-442; overeenkomst ter beëindiging samenwerking S/park
- * Raadsbesluit 2022- 00168 aangaan Raamovereenkomst S/park, maart 2022

Betrokken partijen en participatie

Het economisch profiel voor de doestart S/Park is opgesteld in overleg met HMO. Dit geldt ook voor de raamovereenkomst waarin de verkoop van de grond wordt geregeld. Voor het economische profiel is er overlegd met relevante partners binnen het Deventer Economisch Perspectief (DEP).

Voor de fiscale toets van de voorstellen is intern en extern advies ingewonnen. Deze adviezen schatten de fiscale risico's die voortkomen uit de raamovereenkomst laag in.

Argumenten voor en tegen

Op 9 maart heeft de raad het besluit tot het vaststellen van de kaders voor de doorontwikkeling van S/park vastgesteld. HMO is bezig met de onderzoeken nodig voor de voorbereidingen voor de eerste fase van de herontwikkeling. In eerder stadium heeft HMO zich garant gesteld voor de overname van de gronden en de gemeente het principe besluit genomen tot verkoop en levering aan HMO. Ter definitieve effectuering wordt uw college gevraagd de raamovereenkomst vast te stellen.

Financiële consequenties en dekking

De gemeente heeft in de overeenkomst ter beëindiging met Nouryon het volle eigendom verworven van 8 hectare S/park voor € 7,5 miljoen (Zie daartoe de raadsmededeling 2021-442). De gemeente ontvangt € 3 miljoen van HMO ter dekking van een deel van dit bedrag. De gemeente ontvangt bij levering van de grond, over maximaal 3 jaar, de resterende koopsom van € 4,5 miljoen. Voor de hoofdsom van de grondtransactie is dit voor de gemeente kostenneutraal. Tot de levering van de grond betaalt de gemeente de kapitaallasten over het bedrag van € 4,5 miljoen. Die bedragen €100.000 per jaar, voor een maximum van 3 jaar. De kapitaallasten worden gedekt uit de middelen die hiervoor bij aanvang van de SOK zijn gestort in de Reserve Onroerende Zaken. Eind 2021 was hiervoor nog een bedrag van € 900.000 beschikbaar. In het raadsbesluit van 9 maart 2022 is besloten in deze reserve ROZ een bedrag van € 400.000 aan te houden. Dit ter dekking van de kapitaallasten á € 300.000 en ter dekking van apparaatslasten á € 100.000 voor de samenwerking met HMO bij de ontwikkeling van S/Park. Daarmee ontstaat een vrijval van circa € 500.000 die terugvloeit naar de Reserve Gemeentebrede Investerings (RGI).

Vorbereidingskrediet

De gemeente zal kosten maken als opdrachtgever voor het bouwrijp maken. Deze kosten worden gedekt door HMO en zullen als meerprijs op de koopprijs worden verrekend bij levering van de grond. Voor de te maken kosten wordt nog een voorbereidingskrediet bij de raad aangevraagd zodat deze kosten gemaakt kunnen worden. Op dit moment is er nog geen inzicht in de hoogte van die kosten.

Weerstandsvermogen

In het weerstandsvermogen van de gemeente wordt rekening gehouden met twee risico's:

1. S/Park wordt geen succes en partijen beëindigen de samenwerking na 7 jaar. In dat geval lijkt dóór exploiteren middels erfpacht ook geen optie en kan de gemeente de grond zelf op een alternatieve manier gaan ontwikkelen en/of verkopen. Een verkenning van dit scenario laat zien dat de grond dan een herontwikkelingswaarde van ca. €3,5 miljoen vertegenwoordigt. Dat zou leiden tot een afwaardering van €4 mln (de gemeente heeft immers al €7,5 miljoen

geïnvesteed). De kans dat zich een dergelijk scenario voordoet, is voorzichtigheidshalve bepaald op 20%. Het netto risico waarvoor weerstandvermogen moet worden aangehouden bedraagt derhalve €800.000, -;

2. Veiligheidscontour €750.000, kans van optreden 10%, €75.000 beroep op weerstandsvermogen. Ten aanzien van het eerste risico: De gemeente heeft de garantie van HMO dat deze sowieso de grond afneemt, ofwel als de raamwerkovereenkomst, waarin de verkoop van de grond is geregeld, niet wordt ondertekend omdat bv de raad niet instemt, ofwel op de datum van afloop van de raamwerkovereenkomst (over 3 jaar). Het risico dat HMO haar betalingsverplichting aan de gemeente die hieruit voortvloeit niet kan betalen is klein, aangezien de provincie enig aandeelhouder is van HMO. Derhalve wordt voorgesteld geen weerstandsvermogen op te nemen voor dit risico. Ten aanzien van het tweede risico: Het weerstandsvermogen voor het verplaatsen van de veiligheidscontour kan ook vervallen omdat Nouryon op haar kosten het bronpunt van deze contour verplaatst. Als beide risico's niet langer gelden dan vervalt er in totaal een bedrag van € 875.000 in de berekening van het weerstandsvermogen.

Openbaarmaking en communicatie

Dit besluit openbaar te maken

Aanpak en uitvoering

Na besluitvorming van het college van B&W tot het aangaan van de raamovereenkomst zal deze door gemeente en HMO worden ondertekent. Vervolgens kan de herontwikkeling conform de raamovereenkomst ter hand worden genomen.

RAAMOVEREENKOMST

Gemeente Deventer

en

Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V.

Inzake de voormalige S/Park-locatie

21juni 2022

Ondergetekenden:

1. De gemeente Deventer, zetelend aan het Grote Kerkhof 1, 7411 CA Deventer, te dezen bij volmacht van de burgemeester vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer drs. R.C. König, hierna te noemen de Gemeente Deventer;

en
2. Herstructureringsmaatschappij Overijssel N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende aan de Assendorperstraat 29, 8012 DE in Zwolle, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08198629, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer drs. J.G.M. Wiendels, hierna te noemen HMO;

Nemen het volgende in aanmerking:

- De Gemeente Deventer, HMO, Akzo Nobel Chemicals B.V. (thans Nouryon Specialty Chemicals B.V.) (hierna te noemen: 'Nouryon') en de Provincie Overijssel zijn op 21 december 2017 een Samenwerkingsovereenkomst (hierna te noemen: 'SOK') aangegaan met als doel te komen tot een gefaseerde integrale ontwikkeling, realisatie en toekomstbestendige en duurzame exploitatie van het terrein aan de Zutphenseweg in Deventer dat in de SOK is gedefinieerd als DOIC-locatie en dat hierna 'S/Park-locatie' zal worden genoemd;
- Conform het bepaalde in de SOK heeft de Gemeente Deventer het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie verworven van Nouryon;
- De eerste termijn van de koopsom voor het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie, zijnde een bedrag van € 4.500.000,--, is door de Gemeente Deventer voldaan bij de ondertekening van de SOK en de resterende termijn van de koopsom, zijnde een bedrag van € 3.000.000,--, is conform het bepaalde in de SOK door de Gemeente Deventer schuldig gebleven;
- De Gemeente Deventer, HMO, Nouryon en de Provincie Overijssel hebben begin 2021 geconcludeerd dat de ontwikkeling van het DOIC, zoals beoogd met de in de SOK omschreven samenwerking, tot dan toe niet voldoet aan de criteria zoals genoemd in de SOK;
- Op 24 maart 2021 hebben de Gemeente Deventer, HMO, Nouryon en de Provincie Overijssel met een no go-beslissing besloten om de samenwerking zoals overeengekomen en vastgelegd in de SOK niet voort te zetten en de SOK te beëindigen;
- In de SOK is een regeling voor het geval van tussentijdse beëindiging ervan opgenomen. Onderdeel van deze in de SOK opgenomen regeling is de terug verkoop en levering van het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie door de Gemeente Deventer aan Nouryon, tegen terug betaling door Nouryon van het betaalde deel van de koopsom van € 4.500.000,--;
- Anders dan in de SOK is vastgelegd zijn de Gemeente Deventer, HMO en Nouryon overeengekomen dat de Gemeente Deventer het (bloot) eigendom van de grond van de S/Park-locatie (behoudens een deel) niet zal terug verkopen en leveren aan Nouryon maar in eigendom zal behouden met als uiteindelijk doel deze gronden te verkopen en leveren aan HMO;
- De Gemeente Deventer, Nouryon, HMO en de Provincie hebben in december 2021 een beëindigingsovereenkomst gesloten en hebben daarmee hun onderlinge rechtspositie vastgelegd;
- In de beëindigingsovereenkomst zijn de Gemeente Deventer, Nouryon en HMO

overeengekomen dat Nouryon afstand doet van het recht van erfpacht en het daarvan afhankelijk recht van opstal, tegen ontvangst van een vergoeding groot € 3.000.000,--;

- Voornoemde partijen zijn voorts overeengekomen dat Nouryon en de Gemeente Deventer ten titel van ruiling over en weer gronden aan elkaar leveren;
- Na de hiervoor bedoelde transacties zal de Gemeente Deventer volledig eigenaar zijn van de gronden van de S/Park-locatie die als plot A en plot B zijn aangeduid op de bij deze raamovereenkomst behorende situatietekening;
- HMO heeft aangegeven om, nadat de Gemeente Deventer rechthebbende is geworden op de volledige eigendom van de gronden van plot A en plot B, de volledige eigendom hiervan over te willen nemen van de Gemeente Deventer en deze gronden binnen de kaders van haar statutaire doelomschrijving en een gezamenlijk op te stellen economisch profiel te willen herontwikkelen;
- HMO is in 2009 opgericht door de provincie Overijssel met de doelstelling om de private herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen in Overijssel te stimuleren, daartoe zet HMO kennis, advies en kapitaal in;
- Door HMO is een marktgerichte aanpak ontwikkeld die gericht is op het stimuleren van private investeringen door het ontwikkelen van adequate business- en valuecases. Drijfveer van HMO is om gebieden economisch vitaal te maken, omdat naar de mening van HMO fysieke vraagstukken in een gebied (waaronder leegstand, braakligging en verpaupering) op enig moment opgelost kunnen worden als er voldoende motieven zijn of ontstaan voor publieke en private partijen om in het desbetreffende gebied te investeren. HMO investeert altijd op basis van marktconformiteit en revolverendheid;
- De herontwikkeling van de gronden van plot A en plot B wordt door HMO beschouwd als passend binnen haar statutaire doelstellingen en de ontwikkeling door HMO op deze wijze wordt door de Gemeente Deventer beschouwd als passend binnen haar economische doelstellingen;
- De Gemeente Deventer zal de gronden van plot A en plot B verkopen en leveren aan HMO tegen een koopsom van € 7.500.000,--.
- HMO stort een bedrag ter grootte van € 3.000.000,-- op de derdenrekening van de notaris welk bedrag ten titel van geldlening beschikbaar komt voor de Gemeente Deventer en met welk bedrag de Gemeente Deventer de voornoemde vergoeding groot € 3.000.000,-- aan Nouryon kan voldoen;
- Bij levering van (het eerste gedeelte van) de gronden van plot A en plot B door de Gemeente Deventer aan HMO wordt de geldlening van HMO aan de Gemeente Deventer voor een bedrag van € 3.000.000,-- omgezet in betaling van een deel van de koopsom;
- HMO zal uiterlijk 31 december 2024, of als dat later is ten tijde van de eigendomsoverdracht van het laatste gedeelte van de gronden van plot A en plot B, het resterende deel van de koopsom groot € 4.500.000,-- aan de Gemeente Deventer voldoen. Tot het moment van voldoening van het resterende deel van de koopsom groot € 4.500.000,-- door HMO aan de Gemeente Deventer, blijft HMO dit bedrag van € 4.500.000,- uit hoofde van deze raamovereenkomst schuldig aan de Gemeente Deventer;
- Het beleidskader waarbinnen de verkoop en levering aan HMO zal plaatsvinden is vastgesteld door de Raad van de Gemeente Deventer;
- Met de onderhavige raamovereenkomst leggen de Gemeente Deventer en HMO de tussen hen naar aanleiding van het beëindigen van de SOK en de dientengevolge gesloten beëindigingsovereenkomst en hun voornemen tot verkoop en herontwikkeling van de gronden van plot A en plot B gemaakte afspraken vast;
- In vervolg op deze raamovereenkomst zullen de Gemeente Deventer en HMO een of meerdere koopovereenkomsten sluiten en daarmee de verkoop van de gronden van plot A en plot B meer concreet vorm geven.

En zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Verkoop

1. De Gemeente Deventer en HMO zullen een of meerdere koopovereenkomsten sluiten waarbij de Gemeente Deventer verkoopt en in eigendom levert aan HMO, die koopt en in eigendom zal aannemen van de Gemeente Deventer de percelen grond met opstallen gelegen aan de Zutphenseweg te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummers 1751, 2320, 2332, 2333, 2756, 2759, 3213, 3216 en 3360 en het perceel grond met opstallen gelegen aan de Zutphenseweg te Deventer, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie C, nummer 3359, zoals met plot A en plot B aangeduid op de bij deze raamovereenkomst behorende situatietekening met nummer 202111222, d.d. 23 november 2021, hierna te noemen: "de Gronden" of "de locatie";
2. Van de verkoop zullen zijn uitgesloten nader aan te duiden stroken grond gelegen aan de noordwestzijde en zuidoostzijde van de locatie. Deze stroken zijn bedoeld voor een door de Gemeente Deventer aan te leggen ontsluitingsweg vanaf de Zutphenseweg naar de Teugseweg. De stroken zijn bij benadering aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening en zullen bij de aanleg van de weg definitief worden bepaald. Een en ander zoals op de bij deze raamovereenkomst behorende situatietekening gearceerd is aangegeven.
3. Vanaf de datum van ondertekening van de beëindigingsovereenkomst voert HMO het tijdelijk beheer van de locatie uit en komen de kosten van beheer voor haar rekening.
4. HMO stort voorafgaand aan het moment dat de notariële akte uit hoofde van de Beëindigingsovereenkomst passeert een bedrag ter grootte van € 3.000.000,-- op de derdenrekening van de notaris, met welk bedrag de Gemeente Deventer de vergoeding voor het afstand doen van het recht van erfpacht en recht van opstal aan Nouryon kan voldoen, welk bedrag vanaf het moment van storting ten titel van geldlening beschikbaar komt voor de Gemeente Deventer.
5. Voor de in lid 1 van dit artikel bedoelde tussen de Gemeente Deventer en HMO te sluiten koopovereenkomsten gelden de hierna in de artikelen 2 tot en met 6 opgenomen uitgangspunten welke in de te sluiten koopovereenkomsten nader zullen worden uitgewerkt.

Artikel 2 Koopsom

1. De koopsom voor de Gronden bedraagt € 7.500.000,-- en zal in twee delen worden voldaan; een gedeelte ter grootte van € 3.000.000,-- , door HMO te voldoen bij de eigendomsoverdracht van het eerste deel van de Gronden door omzetting van de in artikel 1 lid 4 bedoelde door HMO verstrekte geldlening in betaling van een deel van de koopsom. Het restant van de koopsom € 4.500.000,-- dient door HMO te worden voldaan uiterlijk 31 december 2024 of als dat later is bij de eigendomsoverdracht van (het laatste deel van) de Gronden. Tot het moment van voldoening van voornoemd restant van de koopsom groot, blijft HMO dit bedrag van € 4.500.000,- uit hoofde van deze raamovereenkomst schuldig aan de Gemeente Deventer.
2. De kosten en belastingen (overdrachtsbelasting en omzetbelasting) komen voor rekening van HMO. Partijen streven ernaar de overdracht onder een zo gunstig mogelijk fiscaal regime plaats te laten vinden. Indachtig het bepaalde in artikel 4 lid 3

en gelet op de risicopositie van HMO volgt de Gemeente Deventer in beginsel de opvattingen van HMO terzake.

3. Over het gedeelte van de koopsom van € 4.500.000,-- is rente verschuldigd. Deze rente wordt berekend vanaf 1 januari 2025 (zijnde een dag na de oorspronkelijke datum van eindigen van de SOK) over de periode beginnend op die datum en eindigend op de dag dat de leveringsakte gepasseerd wordt met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.
4. Als rentepercentage wordt het rentepercentage gehanteerd en worden die kosten doorberekend die de Gemeente Deventer nodig heeft voor financiering van de restant koopsom.
5. De in lid 1 van dit artikel bedoelde koopsom voor de Gronden zal worden vermeerderd met de kosten van het slopen en bouwrijpmaken zoals bedoeld in artikel 4 lid 4.

Artikel 3 Eigendomsoverdracht en aflevering

De overdracht van de Gronden zal geschieden op 31 december 2024 (zijnde de datum waarop de SOK van rechtswege zou verlopen in geval een Go beslissing) of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen, waarbij een gefaseerde overdracht mogelijk is indien partijen dat nader overeen komen.

De akte(n) van levering voor de overdracht van (gedeelten van) de Gronden word(en)(t) gepasseerd ten overstaan van een door HMO aan te wijzen notaris.

Artikel 4 Kosten en staat van de Gronden

1. Alle kosten, belastingen en andere rechten verbonden aan de koop en verkoop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van HMO.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de Gronden worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de te sluiten koopovereenkomst(en) voor rekening van HMO.
3. De Gronden zullen waar dat mogelijk is worden geleverd als percelen onbebouwde grond, die zich laten kwalificeren als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1, onderdeel a, onder 1° jo lid 6 wet OB 1968, en worden overigens overgedragen in de staat waarin zij zich op het moment van de koop bevinden met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, andere zakelijke rechten, kettingsbedingen en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
4. De Gemeente Deventer zal opdracht geven voor het slopen van de op de Gronden aanwezige bebouwing en het bouwrijp maken van de Gronden. Voor het slopen en bouwrijpmaken zal door HMO in samenspraak met de Gemeente Deventer een plan worden opgesteld inclusief een planning. Bij de aanbesteding voor de sloop en het bouwrijpmaken zullen de gemeentelijke aanbestedingsregels in acht genomen worden.
5. Op de strook grond bedoeld voor de ontsluitingsweg zoals bedoeld in artikel 1 lid 3

bevinden zich inrichtingen voor het opwekken van zonne-energie. Deze inrichtingen zullen verplaatst worden naar een nader door HMO te duiden plaats op de Gronden zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.

6. De verplaatsing van de inrichtingen voor zonne-energie alsmede het bouwrijpmaken van de strook bedoeld voor de ontsluitingsweg zullen worden opgenomen in de plannen voor de sloop als bedoeld onder lid 4 van dit artikel. De kosten voor de verplaatsing van de zonne-collectoren komen in beginsel voor rekening van de Gemeente Deventer. Door deze te betrekken bij het bouwrijpmaken en hier ook de waarde van de daarvoor benodigde ondergrond te betrekken is het streven van partijen een en ander met gesloten beurzen te regelen .

Artikel 5 Omschrijving leveringsverplichting

1. Het is HMO bekend dat de ondergrond van de Gronden is verontreinigd. Een beschrijving van de staat van de Gronden is opgenomen in de SOK en de daarbij behorende bodemonderzoeken en zijn bij partijen genoegzaam bekend. HMO verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud hiervan.
2. Het is HMO tevens bekend dat Nouryon de Gemeente Deventer volledig heeft gevrijwaard voor alle eventuele aansprakelijkheden en/of verplichtingen ontstaan in voornoemde periode met betrekking tot de bodemverontreiniging, zoals vastgelegd in de informatiebronnen beschreven in de SOK alsmede in de Beëindigingsovereenkomst.
3. De aansprakelijkheid voor de sanering van de locatie is door Nouryon overgedragen aan Nazorg Bodem Deventer B.V.. Voor zover dit in het kader van de herontwikkeling van de locatie noodzakelijk is draagt HMO zorg voor inrichting van haar rechtspositie richting Nazorg Bodem Deventer B.V..
4. In alle gevallen vrijwaart HMO de Gemeente Deventer voor elke aansprakelijkheid voor de verontreiniging van de bodem van de Gronden indachtig de vrijwaring als afgegeven door Nouryon aan de Gemeente Deventer. Bij het opstellen van de plannen voor de sloop en bouwrijpmaken dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de bodemverontreiniging, de opgestelde saneringsplannen en alle verplichtingen die daaruit voortvloeien. HMO vrijwaart de Gemeente Deventer voor alle saneringsverplichtingen die zouden kunnen voortvloeien vanuit de sloop en het bouwrijpmaken alsmede alle voorziene ontwikkelingen op de gronden.

Artikel 6. Economisch profiel en vergunningen

1. HMO is voornemens de locatie te herontwikkelen. Zij zal dit doen binnen haar statutaire doelstelling en heeft daarvoor samen met de Gemeente Deventer een profiel opgesteld voor de economische positionering (economisch profiel) dat de instemming heeft van de raad van de Gemeente Deventer. Dit profiel zal (waar nodig) tevens de grondslag vormen voor de vertaling in het publiekrechtelijk kader. De Gemeente Deventer heeft instemmingsrecht bij vestiging op de locatie op basis van alsdan door HMO op te stellen factsheets.
2. Het economisch profiel als bedoeld in lid 1 van dit artikel zal tevens de grondslag zijn voor mogelijke subsidieaanvragen bij de provincie Overijssel. De Gemeente Deventer zal waar gevraagd een faciliterende rol nemen bij subsidieaanvragen.

3. Voor de locatie geldt een stelsel van (milieu)vergunningen. In de Beëindigingsovereenkomst alsmede de daar bijbehorende bijlage 3. is een en ander beschreven en is tevens aangegeven hoe partijen (Gemeente/ HMO/ Nouryon) omgaan met de vigerende vergunningen in het kader van de voorziene ontwikkeling van de locatie alsmede voor de toekomst benodigde vergunningen. De bepalingen terzake in de Beëindigingsovereenkomst zijn onverkort van toepassing bij de uitvoering van deze overeenkomst.

Artikel 7. Ondeelbare verbintenissen, niet- nakoming, kosten van uitvoering

1. De uit deze raamovereenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
1. Alle partijen zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze raamovereenkomst.
2. Partijen behouden zich het recht voor om bij niet-nakoming van enige uit deze raamovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
3. Bij de uitvoering van deze overeenkomst dragen partijen in beginsel hun eigen kosten.
4. Indien partijen een andere of meer uitvoerige rol overeen komen voor de Gemeente Deventer bij de uitvoering van deze raamovereenkomst bij de uitvoering van sloop en het bouwrijp maken zoals beschreven in artikel 4 lid 4 ten behoeve van de fiscale doelstelling dan komen de extra kosten hiervan voor rekening van de Gemeente Deventer. Hetzelfde geldt voor een meer uitvoerige rol bij de economische profilering van de locatie dan beschreven in artikel 6.

Artikel 8 Garantstelling

Door HMO is een garantstelling afgegeven betreffende de overname van de Gronden bij brief van 16 december 2021 (Verklaring HMO betreffende gronden S/park). Voorzover daar in deze raamovereenkomst en de tussen partijen nog te sluiten koopovereenkomst(en) voor de Gronden niet nadrukkelijk van wordt afgeweken blijft het bepaalde in deze brief van toepassing.

Artikel 9. Toepasselijk recht en geschillen

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Eventuele geschillen voortvloeiend uit deze Overeenkomst zullen, indien minnelijk overleg tussen partijen niet heeft geleid tot beslechting, worden voorgelegd aan de rechter te Overijssel, locatie Zwolle.

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend op

HMO ,
Namens deze,
Dhr. J.G.M. Wiendels

.....
(handtekening en datum)

De Gemeente Deventer, namens deze
de burgemeester,
Dhr. drs. R.C. König

.....
(handtekening en datum)

Bijlage: situatietekening



