

**Overeenkomst uitvoering deelproject Volkshuisvestingsfonds
Zaandam Oost - sloop/nieuwbouw en renovatie**

tussen

gemeente Zaanstad

en

Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V.

Ondergetekenden:

1 de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Zaanstad**, gevestigd te (1506 MZ) Zaandam aan het Stadhuisplein 100, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, deze laatste middels Ondermandaatbesluit Stedelijke Ontwikkeling 2023 en Organisatiebesluit Zaanstad 2012 vertegenwoordigd door het sectorhoofd Stedelijke Ontwikkeling, de heer G. Grandiek, handelend ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad d.d. 3 februari 2022, nr. 2021/29331, hierna te noemen: “**de gemeente**”;

en

2 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 815555696, kantoorhoudende te (1507 EA) Zaandam aan Ebbehout 31, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder, mevrouw P. Hazendonk, hierna te noemen “**BKZ**”;

partijen sub 1 en 2 hierna ook gezamenlijk “**Partijen**” genoemd;

Overwegende dat:

- a) de gemeente in juni 2021 een aanvraag heeft gedaan in het kader van de ‘Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting’ (hierna te noemen: “**Volkshuisvestingsfonds**”), welke aanvraag door het Ministerie van Binnenlandse Zaken is gehonoreerd;
- b) met de uitgekeerde gelden de gemeente in staat is te investeren in de verbetering van woningkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming in kwetsbare gebieden;
- c) de gemeente het postcodegebied Zaandam Oost als kwetsbaar gebied in het kader van het Volkshuisvestingsfonds heeft aangewezen en aldaar de woningkwaliteit wenst te verbeteren door middel van het financieel en organisatorisch ondersteunen in opdracht van eigenaren uit te voeren sloop/nieuwbouw- dan wel renovatiewerkzaamheden van daartoe in aanmerking komende woningen (hierna te noemen: het “**Project**”);
- d) ten behoeve van de aanpak en uitvoering van het Project het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad in december 2021 het ‘Uitvoeringsplan Volkshuisvestingsfonds (2021/171)’ heeft vastgesteld;
- e) het Project gezamenlijk wordt uitgevoerd door de gemeente en BKZ, waartoe partijen een proces (met tijdlijn en planning) zijn overeengekomen;
- f) in de uitvoering van het Project zal blijken welke eigenaren van woningen in het postcodegebied Zaandam Oost de verbetering van de woningkwaliteit van hun woning niet zonder financiële en organisatorische ondersteuning zullen kunnen bekostigen;
- g) BKZ in het kader van het Project de gemeente tegen vergoeding organisatorische diensten zal verlenen overeenkomstig het DFZ model (zoals hierna gedefinieerd) in de vorm van het aanbieden van een erfpachtconstructie met kortingsmodel alsmede procesbegeleiding (in de uitvoering) van eigenaren ter verbetering van de kwaliteit van hun woningen;
- h) de tussen de gemeente en BKZ op 16 december 2021 gesloten overeenkomst ‘Eendrachtstraat 40, 42, 53 en 63’ (kenmerk 2021/30127) geen onderdeel uitmaakt

van onderhavige overeenkomst en de pilot 'Molenstraat/Sundsvastraat, waarbij BKZ eveneens is betrokken, is beëindigd;

- i) Partijen hun wederzijdse rechten en verplichtingen in het Project in onderhavige overeenkomst als volgt wensen vast te leggen;

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Definities

In onderhavige overeenkomst hebben de navolgende bepalingen de daarachter gedefinieerde betekenis:

- Afwijzingsbrief: de door BKZ aan de gemeente verzonden brief waarin de gemeente erover wordt geïnformeerd dat na doorrekening van het Dossier met behulp van de uitgebreide rekentool van BKZ geen (haalbare) Businesscase kan worden gemaakt;
- Bestemmingsplan: de bestemmingsplannen 'Van Spoorbrug tot Sluis' en 'Zaandam Oost en West';
- Blok c.q. Blokgevijs: de woningen die als aaneengeschakelde eenheden (per bouwkundige eenheid) in beginsel voor het Project in aanmerking komen; hieronder worden tevens verstaan alleenstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen;
- Burenovereenkomst: de samenwerkingsovereenkomst die de gemeente Blokgevijs sluit met alle Eigenaren teneinde het proces te starten om uiteindelijk een Subsidiebeschikking te kunnen verlenen en te komen tot een Herstelde woning, en waarin de Eigenaren zich committeren per Blok samen te werken met de 'blokburen';
- Businesscase: de door BKZ Blokgevijs opgestelde berekening van de financieringsbehoefte (per Eigenaar), waarbij het saldo van de bestaande hypotheek plus de kosten van Sloop-nieuwbouw dan wel Renovatie van een Woning, al naar gelang het geval, los van de eventuele externe subsidie(s), als uitgangspunt dienen voor de financieringsbehoefte op basis van het DFZ Model, een en ander weergegeven in de als **Bijlage 1** aangehechte modelberekeningen;
- College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad;
- Definitieve acceptatie: de door BKZ aan de gemeente verzonden schriftelijke mededeling op basis van het Dossier en de Businesscase waarmee de gemeente in staat wordt gesteld de Subsidiebeschikking te verlenen;
- Deelnemersovereenkomst: de na ondertekening van de Burenovereenkomst door de gemeente met de Eigenaar gesloten overeenkomst (welke aan het Dossier wordt toegevoegd) op basis van een in samenspraak met de Eigenaar opgesteld intakeformulier, waarmee de Eigenaar zich verbindt tot het realiseren van een Herstelde woning (en deze verklaart zich bewust te zijn van de inhoud van het DFZ model, met name dat het hier een model betreft waarbij de Eigenaar zijn/haar grond verkoopt en BKZ mogelijk een aandeel in de woning krijgt) en waarin is vastgelegd dat de Eigenaar in beginsel voor deelname aan het Project in aanmerking komt (en op basis waarvan de gemeente de Toewijzingsbeschikking Project) neemt) en welke overeenkomst door de gemeente wordt gesloten nadat uit een technisch- en financieel advies, een 'woningscan particulier' en een eerste berekening op basis van de DFZ 'rekentool' blijkt dat de Eigenaar in aanmerking zou kunnen komen voor een Subsidiebeschikking in het kader van het Volkshuisvestingsfonds;

- DFZ Model: het erfpachtmodel Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad (DFZ) van BKZ waarbij de Eigenaar de woning en grond aan BKZ verkoopt en vervolgens in erfpacht weer uitgegeven krijgt; aanvullend op de grond kan BKZ ook een vordering hebben op de eigenaar voor maximaal 35% van de waarde van het erfpachtrecht (**Bijlage 2**);
- Dossier: het digitale overdrachtdossier per Blok met de verzamelde relevante gegevens per Eigenaar met Deelnemersovereenkomst en de concept Subsidieaanvraag, afhankelijk van de financiële situatie van de Eigenaar, van een op grond van de Regeling in aanmerking komende Eigenaar/Woning, dat door de gemeente is voorbereid (inclusief een positief advies van de Financieel Adviseur, een positief advies van de Technisch adviseur en een (indicatief) Energielabel E, F of G) en aan BKZ ter acceptatie wordt voorgedragen, waarbij de Financieel adviseur na de Ontvangstbrief op kosten van de gemeente betrokken en werkzaam blijft voor zowel de Eigenaar als BKZ;
- Eigenaar of Eigenaren: eigenaar (of eigenaren) van een woning die in aanmerking zou kunnen komen voor door de gemeente verleende subsidie op basis van de Regeling en die tevens opdrachtgever is (zijn) richting de aannemer van de uit te voeren werkzaamheden voor Sloop-nieuwbouw dan wel Renovatie, met dien verstande dat een eigenaar tevens (Blokgewijs) kan deelnemen aan het Project zonder dat deze een Subsidiebeschikking kan aanvragen (wegens voldoende eigen middelen), met dien verstande dat woningcorporaties en Particuliere verhuurders van deze definitie (en derhalve de Regeling) zijn uitgesloten;
- Energielabel: de schriftelijke verklaring (van een door een in de ‘Regeling energieprestatie gebouwen’ en over het NL-EPBD procescertificaat beschikkende omschreven certificaathouder) bedoeld in artikel 1.1 van het ‘Besluit energieprestatie gebouwen’, dat tenminste een numerieke energieprestatie-indicator van het primair fossiel energiegebruik in kWh/m².jr bevat alsmede een in een letter of lettercombinatie uitgedrukte weergave van de energieprestatie van de Herstelde woning, waarbij die energieprestatie minimaal label B dient te zijn;
- Financieel adviseur: een door de gemeente Zaanstad voor het Project aangewezen SEH (Stichting Erkend Hypotheekadviseur) onafhankelijke externe financieel adviseur;
- Funderingsprobleem: woningen met een originele houten paalfundering welke reeds aantoonbare gebreken vertonen, dan wel tot de risicogroep behoren op toekomstige ernstige gebreken in de fundering vanwege een gemiddelde zetting van meer dan 2 mm per jaar;
- Herstelde woning; een, met behulp van uit het Volkshuisvestingsfonds (en al dan niet met een Subsidiebeschikking) ontvangen middelen, herstelde woning met een Energielabel (met minimaal energieprestatie B) waarbij Sloop/nieuwbouw dan wel Renovatie is toegepast;
- Inponding: het proces om te komen tot aankoop door BKZ van een woning zoals omschreven in artikel 7.1, waarmee een Blokgewijze aanpak van een of meer Woningen in het Project kan worden verzekerd;
- Kwartiermaker- en procesbegeleidingsovereenkomst: overeenkomst waarbij de Eigenaar zich verbindt deel te nemen aan het Project en BKZ machtigt om kwartier te maken en het proces te begeleiden teneinde tot een Herstelde woning te komen waarbij de Eigenaar BKZ tevens machtigt om het VHF depot te beheren;

- Onrendabele top: het saldo van de Businesscase waarvoor subsidie op basis van het Volkshuisvestingsfonds wordt verleend voor Sloop/nieuwbouw dan wel Renovatie, dit eventueel aangevuld met het deel dat als Sociaal benoemde woning wordt verstrekt;
- Ontvangstbrief: de door BKZ aan de gemeente verzonden schriftelijke bevestiging van de ontvangst van het Dossier;
- Postcodegebied: het postcodegebied van Zaandam Oost, bestaande uit de postcodes 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508 en 1541;
- Particuliere verhuurder: een eigenaar van een woning in het Postcodegebied, niet zijnde een woningcorporatie, die één of meer panden als woning verhuurt;
- Project: het door Partijen in het kader van de Regeling en het Volkshuisvestingsfonds financieel en organisatorisch ondersteunen van Eigenaren in de uitvoering van in opdracht door deze laatste uit te voeren werkzaamheden voor Sloop/nieuwbouw dan wel Renovatie van daartoe in aanmerking komende woningen in het Postcodegebied, met als uitgangspunt de aanpak van de bouwkundig slechtste woningvoorraad (woningblokken in het Postcodegebied met energielabels E, F en G, met een Funderingsprobleem), waarbij deelname aan het Project op vrijwillige basis plaatsvindt;
- Projectkosten: de door de gemeente aan BKZ Blokgewijs te betalen vergoeding per Woning (voor procesbegeleiding en kwartiermaken) waarvoor de gemeente door BKZ vooraf wordt gefactureerd, met dien verstande dat wanneer er sprake is van een aantal woningcorporatiewoningen kleiner dan de helft van het totale aantal per Blok, BKZ in overleg treedt met de woningcorporatie betreffende al dan niet deelname aan het Project. BKZ kan voor deze corporatiewoningen geen Projectkosten in rekening brengen. Indien de woningcorporatie eigenaar is van een aantal woningen gelijk aan of meer dan de helft van het totale aantal per Blok, dan zal er sprake zijn van inzet van BKZ als kwartiermaker/procesbegeleider voor het desbetreffende Blok (en ligt de trekkersrol bij de woningcorporatie). De Eigenaar kan wel een beroep doen op de inzet van het DFZ Model en hiervoor een Subsidieaanvraag indienen;
- Regeling: de door de gemeente vastgestelde subsidieregeling 'Regeling Volkshuisvestingsfonds sloop/nieuwbouw en renovatie Zaandam Oost 2023 – 2031', welke het mogelijk maakt dat Eigenaren op basis van de daarin opgenomen subsidiecriteria in aanmerking komen voor een individuele subsidie, waarbij onder voorwaarden ook subsidie kan worden verstrekt voor dekking van de Onrendabele top;
- Renovatie: het Blokgewijs verrichten van activiteiten waarbij de energieprestatie van de Woning tot ten minste label B wordt verbeterd ; omdat funderingsherstel binnen 10 jaar aan de orde dient te zijn moet bij Renovatie het funderingsherstel worden meegenomen zonder dat dit deel uitmaakt van de berekening van het tekort;
- Sloop/nieuwbouw: het Blokgewijs slopen van een Woning en vervolgens binnen hetzelfde deelgebied bouwen van een nieuwe woning (Herstelde woning);
- Subsidieaanvraag: de door de Financieel adviseur voorbereide aanvraag in het kader van de Regeling, welke in concept onderdeel is van het Dossier;
- Sociaal benoemde woning: de Woning met een Onrendabele top waarvan de Eigenaar in aanmerking komt voor een extra subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds en op grond waarvan BKZ een 'waardeaandeel' of 'tranche' verkrijgt (van maximaal

35%) in de Herstelde woning; maximaal 100 Woningen komen hiervoor in aanmerking;

- Subsidiebeschikking: de (op basis van door de Financieel adviseur voorbereide Subsidieaanvraag) aan de Eigenaar op grond van de Regeling te verlenen individuele ‘voorlopige’ subsidie ter dekking van de Onrendabele top, met dien verstande dat de Financieel adviseur voor en na de Definitieve acceptatie namens de Eigenaar een aanvraag kan doen voor een Wijzigingsbeschikking; 95% van het desbetreffende bedrag zal bij wege van bevoorschotting gelijktijdig met of direct na de beschikking door de gemeente worden gestort in het VHF depot;
- Subsidievaststelling: het door de gemeente te nemen besluit na uitvoering van alle werkzaamheden aan de Herstelde woning op basis van de Subsidieverantwoording;
- Subsidieverantwoording: de door de Eigenaar (met behulp van de Financieel adviseur) en BKZ opgestelde verantwoording (per Herstelde woning) met daarin opgenomen (i) het Energielabel, (ii) de gerealiseerde Businesscase en (iii) het eventuele restant van de Onrendabele top door BKZ te ontvangen bedrag;
- Technisch adviseur: bouwtechnisch onderlegde medewerker van het Funderingsloket van de gemeente Zaanstad;
- Toewijzingsbeschikking Project: beschikking waarin de aanvrager formeel geaccepteerd wordt tot deelname aan het Project;
- Vergunning: de door de gemeente op basis van het Bestemmingsplan af te geven omgevingsvergunning voor de realisering van de Sloop/nieuwbouw dan wel Renovatie om tot een Herstelde woning te komen;
- VHF depot: het door BKZ (op grond van een door de Eigenaar verleende volmacht) beheerde depot per Woning, waarin het subsidiebedrag waarover door de gemeente is beschikt wordt gestort en van waaruit de vergoedingen aan BKZ voor het DFZ Model en, indien van toepassing en nodig, namens de Eigenaar de resterende aannemingstermijnen dan wel de restant aflossing op de huidige hypotheek worden betaald;
- Volkshuisvestingsfonds: ‘Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting’;
- Voorlopige acceptatie: de door BKZ aan de gemeente per Blok verzonden schriftelijke mededeling dat de Eigenaar Blokgewijs op basis van de berekening van de Onrendabele top dan wel Businesscase in beginsel voor deelname aan het Project in aanmerking komt; gelijktijdig ontvangt de gemeente van de Eigenaar een Subsidieaanvraag met een voorschotfactuur van BKZ voor de Projectkosten;
- Werkkapitaal: het door de gemeente aan BKZ verschaft kapitaal ter overbrugging van de financiering van de aanschaf van grond en opstal en overig benodigd werkkapitaal (waaronder nog niet door BKZ gefactureerde kosten);
- Woning: de voor Sloop/nieuwbouw dan wel Renovatie op grond van de Regeling in aanmerking komende woning, zijnde een woning die Blokgewijs ter verbetering van de Woningkwaliteit in aanmerking komt voor het Project; woningcorporatiewoningen en woningen in bezit van publiekrechtelijke rechtspersonen vallen buiten deze definitie, waarbij woningen van bedrijven (rechtspersonen) en van Particuliere verhuurders niet in aanmerking komen voor een subsidie uit het

Volkshuisvestingsfonds, maar wel worden meegeteld als Herstelde woning waarvoor BKZ de Projectkosten kan en mag doorberekenen aan de gemeente;

- Woningkwaliteit: de met het oog op het doel van onderhavige overeenkomst gewenste verbetering van de daarvoor in aanmerking komende woningen in het Postcodegebied met Energielabel;
- Wijzigingsbeschikking: de door de gemeente verleende beschikking nadat de aanvraag van de Financieel adviseur tot wijziging van de Subsidiebeschikking is ontvangen;

Artikel 2 Opdracht/dienstverlening en doel van de overeenkomst

- 2.1 De gemeente verleent aan BKZ opdracht, welke opdracht BKZ hierbij aanvaardt, tot het (mede) uitvoeren van het Project in de vorm van het aan de Eigenaar verlenen van kwartiermaker- en procesbegeleiding met als doel het realiseren van de Woningkwaliteit op basis van het DFZ Model.
- 2.2 BKZ zal in het kader van deze opdracht de Woningkwaliteit van 200 bestaande (oude) woningen in het Postcodegebied helpen verbeteren op het gebied van energieprestatie met als doel te komen tot een minimaal Energielabel B. Teneinde dit doel te realiseren zal BKZ na de Ontvangstbrief en de Voorlopige acceptatie een Kwartiermaker- en procesbegeleidingsovereenkomst met de Eigenaar sluiten zoals omschreven in artikel 2.1, met als doel te komen tot het afsluiten van een aannemings- en erfpachtovereenkomst volgens het DFZ Model teneinde middels Sloop/nieuwbouw dan wel Renovatie een Herstelde woning te realiseren.
- 2.3 Uitgangspunt van onderhavige overeenkomst is dat in het Postcodegebied 100 bestaande woningen in aanmerking komen voor Sloop/nieuwbouw en 100 voor Renovatie, waarvan uit het totaal van 200 woningen maximaal 100 als Sociaal benoemde woningen kunnen worden bestempeld. In onderling overleg tussen Partijen kunnen deze aantallen wijzigen, voor zover dit binnen het Volkshuisvestingsfonds mogelijk is.
- 2.4 Op basis van het DFZ Model zal BKZ haar diensten verlenen, waarbij BKZ mede voor deze diensten zal worden betaald door de gemeente en de aan de Eigenaar te verlenen Subsidiebeschikking wordt gebruikt ter dekking van de Onrendabele top. De door BKZ van de gemeente per Woning te ontvangen vergoeding voor de Projectkosten bedraagt € 15.000,00 (exclusief BTW).
- 2.5 Ter verduidelijking van de samenwerking tussen de gemeente en BKZ en ter afbakening van de verschillende fases in het Project teneinde te komen tot een Herstelde woning, is als **Bijlage 3** bij onderhavige overeenkomst een processchema opgenomen.

Artikel 3 Samenwerking tussen gemeente en BKZ

- 3.1 Teneinde BKZ in staat te stellen (i) uitvoering te geven aan onderhavige overeenkomst, (ii) met de Eigenaar een Kwartiermaker- en procesbegeleidingsovereenkomst te sluiten en (iii) een (voorlopige) Businesscase op te stellen, levert de gemeente een Dossier aan.

- 3.2 Na verzending van het Dossier door de gemeente zal BKZ deze beoordelen en binnen een termijn van 2 weken de Ontvangstbrief versturen. Na de Ontvangstbrief zal BKZ op basis van interne berekeningen een Voorlopig acceptatiebesluit nemen en dit aan de gemeente mededelen dan wel een Afwijzingsbrief verzenden. De Subsidieaanvraag zal door de Financieel adviseur namens de Eigenaar gelijktijdig met het Voorlopige acceptatiebesluit worden verzonden. Indien BKZ geen Voorlopig acceptatiebesluit kan nemen, stelt zij de gemeente hiervan middels een Afwijzingsbrief zo spoedig mogelijk schriftelijk gemotiveerd in kennis.
- 3.3 In gevallen waarin de gemeente niet een Dossier aan BKZ ter Voorlopige acceptatie kan voorleggen, maar waarin maatwerk noodzakelijk is, zal zij BKZ inschakelen teneinde in gezamenlijk overleg tot een Businesscase te komen waarmee uiteindelijk een Herstelde woning kan worden gerealiseerd.
- 3.4 De door BKZ te hanteren voorwaarden en uitgangspunten ten behoeve van de beoordeling van een Dossier om te komen tot een Voorlopig acceptatiebesluit zijn vermeld in het Dossier en zijn overeenkomstig de criteria van de Regeling.
- 3.5 Uitgangspunt is dat BKZ binnen een redelijke termijn na het Voorlopige acceptatiebesluit een Kwartiermaker- en procesbegeleidingsovereenkomst met de Eigenaar sluit, waarmee het technische voorlichtingstraject van BKZ start.
- 3.6 In het geval na Voorlopige acceptatie alsnog blijkt dat een Dossier (financieel) niet haalbaar is om tot Definitieve acceptatie te komen, zal BKZ de Eigenaar en de gemeente daarover informeren en zal de gemeente overeenkomstig de Regeling het proces afhandelen.
- 3.7 Indien een Eigenaar na ondertekening van de Buren- en Deelnemersovereenkomst en na de Ontvangstbrief, maar voordat BKZ tot een Voorlopige acceptatie is gekomen, besluit zich uit het Project terug te trekken, dan behoren de financiële gevolgen daarvan tot het bedrijfsrisico van BKZ, tenzij blijkt dat de gevolgen dermate substantieel zijn dat BKZ niet kan worden gehouden aan onverkorte nakoming van deze overeenkomst. In dat laatste geval zal de gemeente op schriftelijk verzoek van BKZ een voordracht aan het College doen teneinde tot een voor BKZ acceptabele oplossing te komen.
- 3.8 De aannemer verzorgt de omgevingscommunicatie in het kader van de aanvraag van de Vergunning, waarbij de gemeente en BKZ vanuit hun expertise een ondersteunende rol kunnen spelen.

Artikel 4 **Verplichtingen van de gemeente**

- 4.1 De gemeente biedt vanaf datum van ondertekening van deze overeenkomst tot en met 31 december 2029 in totaal 200 Dossiers aan BKZ ter Voorlopige acceptatie aan. In ieder Dossier is opgenomen of de Woning in aanmerking komt voor Sloop/nieuwbouw dan wel voor Renovatie. De gemeente selecteert, benadert en communiceert met de Eigenaar binnen de geldende privacyregels en handelt voorts overeenkomstig de Regeling.
- 4.2 In het jaar 2023 draagt de gemeente in beginsel minimaal 5 Dossiers aan, in 2024 minimaal 15, in 2025 minimaal 30, in 2026 minimaal 30, in 2027 minimaal 40, in 2028 minimaal 40 en in 2029 minimaal 40 Dossiers. Indien in een jaar meer dan het minimale aantal Dossiers aan BKZ wordt aangeboden, zal het aantal Dossiers voor zover dit dat minimum overschrijdt in het direct daaropvolgende jaar met hetzelfde

- aantal worden verminderd zodat het aantal van 200 Dossiers gegarandeerd is, tenzij partijen hieromtrent nadere afspraken maken.
- 4.3 De gemeente sluit met de Eigenaar een Burenovereenkomst en een Deelnemersovereenkomst, waaruit de intentie van de Eigenaar blijkt om zich te committeren aan deelname aan het Project en waarin deze verklaart bekend te zijn met (de werking van) het DFZ model.
- 4.4 Ieder Dossier bevat de rechtsgeldige handtekening(en) van de Eigenaar waarin deze zich 'verplicht' tot het uitvoeren van de in het Dossier vermelde uitgangspunten op basis van een Blokgewijze aanpak.
- 4.5 Ieder Dossier bevat naast een Burenovereenkomst een Deelnemersovereenkomst en een concept Subsidieaanvraag. De Subsidiebeschikking wordt door de gemeente genomen na Voorlopige acceptatie op basis van een door de Financieel adviseur voorbereide aanvraag daartoe, voordat de Eigenaar de overeenkomst met de aannemer heeft gesloten en de erfpachtovereenkomst met BKZ heeft ondertekend. Dit betekent feitelijk dat de gemeente ten gunste van de Eigenaar subsidie verleent (en deze later vaststelt). De Subsidieaanvraag behelst voorts het verzoek aan de gemeente om de VHF subsidie te storten in het VHF depot ter uitvoering van het DFZ Model. De Financieel adviseur begeleidt de Eigenaar bij het opstellen van de Subsidieaanvraag op basis van de op dat moment beschikbare gegevens. Als **Bijlage 4** en **Bijlage 5** zijn overzichten bijgevoegd van respectievelijk de VHF producten en VHF geldstromen. Deze maken inzichtelijk op welke wijze de gelden van de Eigenaar worden ingezet.
- 4.6 In het kader van de Subsidiebeschikking keert de gemeente aan de Eigenaar voor de Onrendabele top in geval van Sloop/nieuwbouw maximaal € 64.010,00 uit per Woning (op basis van maximaal 100 te slopen en nieuw te bouwen woningen). De gemeente keert voor de Onrendabele top in geval van Renovatie maximaal € 66.910,00 uit per Woning (op basis van maximaal 100 te renoveren woningen). De gemeente vergoedt voor een Sociaal benoemde woning een Onrendabele top van maximaal extra € 13.975,50 per Woning op basis van maximaal 100 woningen. Voorbeeldberekeningen (scenario's) van de Onrendabele top in de bovenstaande gevallen zijn als **Bijlage 6** bij deze overeenkomst gevoegd. De verzoeken tot voorschot voor de Onrendabele top zullen Blokgewijs (per adres) na de Subsidiebeschikking door BKZ aan de gemeente worden verzonden op basis van 95% van het totaalbedrag, voorafgaand aan de verzending van de Definitieve acceptatie. Bevoorschotting van de resterende 5% zal plaatsvinden indien en zodra de Subsidieverantwoording is ingediend en de gemeente is overgegaan tot Subsidievaststelling.
- 4.7 De gemeente betaalt aan BKZ de Projectkosten in het kader van Renovatie en Sloop/nieuwbouw, per Dossier ter hoogte van € 15.000,00 (excl. BTW) op basis van maximaal 200 Woningen. Voorfacturatie hiervan zal Blokgewijs door BKZ plaatsvinden gelijktijdig met de verzending van de Voorlopige acceptatie.
- 4.8 De werkzaamheden voor Sloop/nieuwbouw dan wel Renovatie aan de Woning worden mogelijk gemaakt door inzet van de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds op basis van het DFZ Model. Voor zover daarvan sprake is zal de Onrendabele top worden gefinancierd uit het Volkshuisvestingsfonds. Het als **Bijlage 3** opgenomen Processchema maakt het hoofdproces inzichtelijk met daarin de door de gemeente en BKZ te nemen stappen in het proces van communicatie (door de gemeente) en selectie tot uitvoering en verantwoording (door BKZ) alsmede het na aankoop van de Woning door BKZ in erfpacht aan de Eigenaar uitgeven van de grond (behorende bij

de Woning) en het eventueel verkrijgen van een 'waardeaandeel' of 'tranche' (van maximaal 35%) in de Herstelde woning.

- 4.9 De gemeente verstrekt aan BKZ een krediet ter hoogte van € 30.000.000 ten behoeve van het verschaffen van het Werkkapitaal tegen een rentetarief van 2,5%. De nadere afspraken worden vastgelegd in een kredietovereenkomst.
- 4.10 De gemeente draagt zorg voor de verantwoording van de in het Project uitgegeven gelden richting het Ministerie van Binnenlandse Zaken in het kader van het Volkshuisvestingsfonds.

5 Verplichtingen van BKZ

- 5.1 BKZ stelt na verzending van de Ontvangstbrief ten behoeve van de Eigenaar per Blok een Businesscase op en verzendt aan de gemeente de Voorlopige acceptatie dan wel een Afwijzingsbrief. Binnen een redelijke termijn na verzending van de Voorlopige acceptatie sluit BKZ met de Eigenaar een Kwartiermaker- en procesbegeleidingsovereenkomst.
- 5.2 BKZ beheert het VHF depot en voert werkzaamheden uit als kwartiermaker en procesbegeleider.
- 5.3 BKZ zal samen met de Eigenaar aan de gemeente per Herstelde woning de Subsidieverantwoording opstellen (met daarin opgenomen de getroffen maatregelen alsmede een opsomming van Energielabels). De Subsidieverantwoording van alle 200 Herstelde woningen zal BKZ uiterlijk vóór 15 april 2032 aan de gemeente toezenden.
- 5.4 BKZ zal Blokgewijs na de Voorlopige acceptatie een voorschotfactuur met BTW voor de Projectkosten aan de gemeente zenden. Gelijkzeitig aan de verzending van de Voorlopige acceptatie door BKZ, zendt de Financieel adviseur de Subsidieaanvraag naar de gemeente. Onmiddellijk voorafgaand aan het moment dat de Eigenaar de erfpacht- en aannemingsovereenkomst tekent, controleert BKZ of een Wijzigingsbeschikking door de Financieel adviseur dient te worden aangevraagd. Na de Definitieve acceptatie zendt BKZ de verzoeken tot bevoorschotting van de Onrendabele top per Blok aan de gemeente.
- 5.5 Het is BKZ toegestaan Blokgewijs een verevening toe te passen voor zover dit in overeenstemming is met de Regeling. Een eventuele verevening buiten en tussen de Blokgewijze aanpak zal tussen de gemeente en BKZ nader worden afgestemd en worden overeengekomen.
- 5.6 BKZ zal meewerken en voldoen aan door de gemeente nader gestelde eisen voor zover deze redelijk zijn en voortvloeien uit het Volkshuisvestingsfonds.

Artikel 6 Gezamenlijke verplichtingen van de gemeente en BKZ

De gemeente en BKZ rapporteren over en weer drie keer per jaar omtrent de voortgang van het Project, waarbij in de maanden februari, juni en oktober van ieder jaar een bespreking tussen de desbetreffende vertegenwoordigers van Partijen zal plaatsvinden.

Artikel 7 Inponding door BKZ en Eendrachtstraat

- 7.1 BKZ kan een woning verwerven indien sprake is van een Blok, waarbinnen een bedrijf of woningcorporatie eigenaar is en om reden van 'gespikkeld bezit' niet in aanmerking komt voor deelname aan het Project. Tevens heeft BKZ de mogelijkheid een woning te verwerven indien een Eigenaar niet (meer) meewerkt aan het Project. Ten behoeve daarvan stelt de gemeente op basis van een Businesscase aan BKZ voldoende financiële middelen ter beschikking. Voor het inponden doet BKZ in ieder geval een beroep op de middelen die door de gemeente via het Volkshuisvestingsfonds ter beschikking worden gesteld. De ingeponde woningen tellen mee bij de Blokgewijze verevening.
- 7.2 Na Renovatie dan wel Sloop/nieuwbouw zal BKZ de Herstelde woning vervolgens aan een natuurlijk persoon verkopen.
- 7.3 De reeds door BKZ in het project Eendrachtstraat in portefeuille genomen vier (4) woningen vormen geen onderdeel van deze overeenkomst.

Artikel 8 **Onvoorziene omstandigheden en hardheid**

- 8.1 In geval er zich omstandigheden voordoen die Partijen niet hebben kunnen voorzien treden zij in onderling overleg met als uitgangspunt het volbrengen van het Project op basis van de uitgangspunten van deze overeenkomst, de Regeling en het Volkshuisvestingsfonds.
- 8.2 BKZ kan, nadat door het college een zodanig besluit daartoe is genomen, ten voordele van de Eigenaar van de in de Subsidiebeschikking gestelde voorwaarden afwijken indien strikte toepassing daarvan leidt tot een onevenredige benadeling van de Eigenaar.

Artikel 9 **(Voor)facturatie, voorfinanciering en Werkkapitaal**

- 9.1 BKZ zal de gemeente op het moment en op basis van een Voorlopige acceptatie en Blokgewijs een factuur sturen voor de Projectkosten (welke in totaal € 15.000,00 exclusief BTW per Woning belooft).
- 9.2 Het Werkkapitaal dient, naast de middelen ter aanschaf van de grond en de opstallen, ter overbrugging van de voorschotfacturatie en de definitieve facturatie.

Artikel 10 **Looptijd, einde en opzegging**

- 10.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde duur en eindigt zodra de investeringsbijdrage in het kader van het Volkshuisvestingsfonds definitief door de gemeente is vastgesteld, de definitief vastgestelde bijdrage van het Rijk is voldaan aan de gemeente en BKZ de op basis van deze overeenkomst overeengekomen vergoedingen heeft ontvangen.
- 10.2 Tussentijdse opzegging van deze overeenkomst is slechts mogelijk na onderling overleg en schriftelijke vastlegging van Partijen daarvan.

Artikel 11 **Aansprakelijkheid/schade**

Eventuele aansprakelijkheid van de gemeente dan wel BKZ, voortvloeiende uit het niet nakomen van een of meer bepalingen van deze overeenkomst (inclusief de daarbij behorende bijlagen), is te allen tijde beperkt tot het bedrag dat per Dossier op basis van facturen verschuldigd is.

Artikel 12 **Geheimhouding**

BKZ en de gemeente zullen alle informatie die zowel tijdens de uitvoering van deze overeenkomst als nadat deze tot een einde is gekomen als vertrouwelijk behandelen en geheimhouding betrachten ten aanzien van alle ter kennis genomen bijzonderheden van de derden (waaronder de Eigenaar), en waarvan redelijkerwijs kan worden begrepen dat bekendmaking de belangen van deze derden kan schaden.

Artikel 13 **Toepasselijk recht en onderlinge geschillen**

- 13.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 13.2 Alle geschillen die voortvloeien uit of in verband met deze overeenkomst en die niet in der minne opgelost kunnen worden, zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van BKZ (AVA). Het standpunt van de AVA wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente.
- 13.3 Daar waar het overleg om tot een minnelijke regeling te komen geen uitkomst biedt, zal een geschil tussen Partijen uiteindelijk worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland.

Artikel 14 **Slotbepalingen**

- 14.1 Wijzigingen van en aanvullingen op deze overeenkomst zijn slechts geldig voor zover deze schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen.
- 14.2 Indien een of meer bepalingen uit deze overeenkomst vernietigbaar dan wel onwerkbaar (blijken te) zijn, zullen Partijen in onderling overleg een nieuwe bepaling overeenkomen die qua inhoud en strekking zoveel mogelijk overeenkomt met de te vervangen bepaling.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend, te

op 2023

gemeente Zaanstad

Naam: G. Grandiek

Betaalbare Koopwoningen Zaanstad B.V.

Naam: P. Hazendonk

Bijlagen

Bijlage	<u>1</u>	Businesscase BKZ met modelberekeningen
	<u>2</u>	DFZ model (consumentenversie)
	<u>3</u>	Processchema
	<u>4</u>	VHF producten
	<u>5</u>	VHF geldstromen
	<u>6</u>	Scenario's voorbeeldberekeningen van de Onrendabele top in geval van sloop/nieuwbouw en renovatie (en in voorkomende gevallen daarmee samenhangende Sociaal benoemde woningen)