



INTENTIEOVEREENKOMST GROTESTRAAT 250 DRUNEN

1. De **gemeente Heusden**, op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet krachtens volmacht van haar burgemeester rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder, de heer M.A.W. Meesters, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van _____, hierna te noemen: '**gemeente**'
2. **Stichting Woonveste**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Afrikalaan 92, 5152 MD te Drunen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. ing. E.W.T. van den Einden, handelend in de functie van directeur-bestuurder, hierna te noemen: '**Woonveste**'

De gemeente en Woonveste hierna gezamenlijk te noemen '**partijen**'

In aanmerking nemende:

- dat de gemeente een (kantoor)pand aan de Grotestraat 250 (hierna: 'het pand') heeft gekocht met als doel Oekraïense vluchtelingen (tijdelijk) te huisvesten;
- dat de gemeente de opvang organiseert aan de hand van de handreiking Gemeentelijke Opvang Oekraïners d.d. 13 maart 2022;
- dat de opvang van tijdelijke aard is, echter het onzeker is wanneer het gebruik voor voornoemde opvang zal eindigen;
- dat de gemeente en Woonveste vooruitlopend op het eindigen van de opvang afspraken willen maken over toekomstig gebruik van voornoemd pand;
- dat partijen het pand in willen zetten voor de ontwikkeling en realisatie van 10 sociale huurappartementen, gelet op de prestatieafspraken van 2023, die beogen meer sociale en betaalbare huurwoningen te creëren binnen de gemeente;
- dat de gemeente zich inspent om voor eigen rekening en risico het bestemmingsplan te wijzigen waarbij het uitgangspunt is dat er 10 sociale huurappartementen in het bestaande gebouw gerealiseerd kunnen worden;
- dat de gemeente het pand alsdan aan Woonveste te koop zal aanbieden tegen de waarde vastgesteld door een onafhankelijke taxateur;
- dat waarde vaststelling van het pand plaatsvindt met als bijzonder uitgangspunt dat de nieuwe bestemming onherroepelijke rechtskracht heeft en nadat het pand leeg en ontruimd is omdat het niet meer nodig is voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen;
- dat de gemeente op grond van het Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778) mededinging en transparantie moet bieden bij de uitgifte van onroerende zaken;

- dat de gemeente op grond van haar uitvoeringsregeling uitgifte onroerende zaken d.d. 13 december 2022, Woonveste beschouwt als enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor koop;
- dat partijen aan de hand van voornoemde overwegingen afspraken willen maken over de inrichting van een proces om te kunnen komen tot een moment waarop partijen gezamenlijk of eenzijdig kunnen constateren dat er al dan niet sprake is van een aanvaardbaar en haalbaar plan op basis waarvan partijen een 'go or no go' kunnen uitspreken;
- dat partijen hun afspraken schriftelijk wensen vast te leggen in deze overeenkomst.

Definities:

College: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden;

Plan: ontwikkeling naar 10 sociale huurappartementen en verkoop van het pand Grotestraat 250 in Drunen ;

Pand: Het gebouw met ondergrond en verdere aanhorigheden behorende bij Grotestraat 250 te Drunen, Kadastraal bekend als gemeente Drunen, sectie L, nummer 6262, groot 980m2;

Vervolg een koopovereenkomst waarin nadere financiële en juridische afspraken tussen partijen worden vastgelegd over de ontwikkeling en verkoop van de Grotestraat 250 aan Woonveste door de gemeente;

Partijen komen overeen:

Artikel 1 Doel overeenkomst

1. Het doel van partijen is om te onderzoeken of en onder welke voorwaarden het pand aan de Grotestraat 250 in Drunen (zoals aangegeven in bijlage 1) kan worden herontwikkeld tot circa 10 sociale huurappartementen en vervolgens worden verkocht aan Woonveste. Partijen wensen, vanuit ieders eigen verantwoordelijkheden, met elkaar uit te werken wat er nodig is om te kunnen bepalen of partijen een vervolgovereenkomst kunnen sluiten
2. In deze overeenkomst leggen partijen afspraken vast die nodig zijn om voornoemd doel te bereiken.

Artikel 2 Haalbaarheid voor Woonveste en gemeente

1. Partijen spreken uitdrukkelijk naar elkaar uit dat zij hun eigen randvoorwaarden hanteren om te kunnen bepalen of het plan haalbaar dan wel aanvaardbaar is.
2. De uit te werken randvoorwaarden van Woonveste om tot een haalbaar plan en de aankoop van de Grotestraat 250 te kunnen komen zijn:
 - A. Planologische medewerking aan wijziging van de bestemming naar een woonbestemming met 10 sociale huurappartementen;
 - B. Een ruimtelijk/juridisch, technisch, functioneel en financieel verantwoord plan.
3. De randvoorwaarden van de gemeente om tot een aanvaardbaar en haalbaar plan te kunnen komen zijn:

- A. Een positieve beslissing tot bestemmingswijziging van het bestaande pand naar wonen met als uitgangspunt 10 sociale huurappartementen;
 - B. Om door een onafhankelijke taxateur een marktconforme verkoopprijs vast te laten stellen (conform artikel 4 van deze overeenkomst) met als bijzonder uitgangspunt het gestelde in artikel 4.2 van deze overeenkomst.
 - C. Dat zicht/duidelijk is wanneer het doel Oekraïense vluchtelingen (tijdelijk) te huisvesten is afgerond en het pand leeg kan komen.
4. Partijen streven ernaar om 1 maart 2024 een vervolg te geven aan de verkennende fase waarin zij zich nu bevinden. Randvoorwaarden en haalbaarheid van het plan zal in de komende periode verder uitgewerkt worden en worden geconcretiseerd in een te sluiten vervolgovereenkomst.

Artikel 3 Proces om te komen tot ‘go or no go’

1. De hiervoor geformuleerde uitgangspunten en voorwaarden vormen het vertrekpunt voor partijen om verder te onderzoeken of ze kunnen leiden tot een juridisch, ruimtelijk, economisch en financieel haalbare en maatschappelijk aanvaardbare ontwikkeling op basis waarvan partijen kunnen besluiten tot een ‘go or no go’.
2. De gemeente en Woonveste werken ieder voor zich een verkennende haalbaarheidsstudie voor de voornoemde bestemmingswijziging uit. De uitkomsten van deze haalbaarheidsstudie zijn een essentieel onderdeel voor de go/no go keuze. De eerder behandelde transformatie naar 10 sociale huurappartementen zijn de leidraad voor de haalbaarheidsstudie en zijn derhalve aan deze overeenkomst gehecht.
3. Indien de gemeente na voornoemde toetsing het plan positief beoordeelt zal het College en of de Raad gevraagd worden de bereidheid uit te spreken om publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het plan. Dit houdt tevens in dat de gemeente zich zal inspannen om de benodigde planologische procedures, voor zover dat binnen haar publiekrechtelijke bevoegdheden ligt, te voeren om het plan mogelijk te kunnen maken. De gemeente zal nooit aansprakelijk zijn voor eventuele vertragingen in de juridisch planologische procedures alsmede voor eventuele schade in welke vorm dan ook die uit een eventuele vertraging zal voortvloeien.

Artikel 4 Waarde vaststelling

1. De waarde van het pand wordt vastgesteld door een onafhankelijk en gezamenlijk aan te wijzen taxateur.
2. De waarde van het pand wordt vastgesteld met een bijzonder uitgangspunt dat de nieuwe bestemming onherroepelijke rechtskracht heeft en nadat het pand leeg en ontruimd is omdat het niet meer nodig is voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen.
3. Indien partijen zich niet kunnen vinden in de vastgestelde waarde stellen zij gezamenlijk een tweede onafhankelijke taxateur aan die de waarde vaststelt. De waarde wordt vervolgens berekend door een gewogen gemiddelde tussen de twee uitgebrachte taxaties.
4. De waardepeildatum is de datum waarop de opvang van Oekraïense vluchtelingen is gestopt, het object leeg staat en de bestemming onherroepelijk is gewijzigd naar woonbestemming met 10 sociale huurappartementen.
5. Kosten van de aan te stellen taxateur worden gezamenlijk gedragen.
6. Mocht het op grond van het bepaalde in artikel 2 en 3 van deze intentieovereenkomst niet tot een vervolgovereenkomst komen hebben partijen over en weer niets van elkaar te

vorderen en nemen partijen de gemaakte kosten voor eigen rekening. Gezamenlijke kosten worden gedeeld

7. De gemeente levert geen financiële bijdrage gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst.
8. Behoudens hetgeen hiervoor bepaald, dragen partijen bij beëindiging van de overeenkomst ieder de eigen kosten van uitvoering van de overeenkomst. Partijen zijn nimmer gehouden de reeds gemaakte en nog te maken kosten van de wederpartij en/of de schade in welke vorm en hoegenaamd dan ook die de wederpartij als gevolg van beëindiging van de overeenkomst lijdt te vergoeden.

Artikel 5 Planning

Partijen conformeren zich eraan alles te doen om dit jaar een verkennende studie te hebben gedaan naar de haalbaarheid van hetgeen beoogd in deze intentieovereenkomst en zullen aan het einde van februari 2024 met elkaar beslissen of zij een go/ no go geven. Bij een go zullen zij vervolgspraken maken en een planning met elkaar afstemmen.

Artikel 6 Samenwerking

1. Partijen zullen zich naar beste vermogen inspannen en zullen alle benodigde medewerking verlenen ten behoeve van de realisatie van het doel van deze overeenkomst binnen de daarvoor opgestelde planning, waarbij vertraging zoveel mogelijk wordt vermeden.
2. Partijen beogen met het aangaan van deze overeenkomst niet anders dan een louter contractuele samenwerking vast te leggen. In geen geval kan door het ondertekenen van deze overeenkomst het aangaan van een maatschap, een vennootschap onder firma of enigerlei andere rechtsvorm tussen partijen worden aangenomen.
3. Partijen verklaren nadrukkelijk met het aangaan van onderhavige overeenkomst geenszins te beogen dat een anterieure exploitatieovereenkomst als bedoeld in de Wro wordt aangegaan.
4. De gemeente behoudt gedurende de gehele (her)ontwikkeling en de daarbij behorende (ruimtelijke) procedures altijd volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en bevoegdheden. Dit geldt tevens voor de te sluiten vervolgovereenkomst(en) met het oog op o.a. planschadeaspecten, aanbestedingsrecht, ongeoorloofde staatssteun en dergelijke.

Artikel 7 Overdracht contractpositie

Het is partijen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij niet toegestaan hun rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

Artikel 8 Duur en einde overeenkomst

1. Deze overeenkomst treedt in werking direct nadat deze door beide partijen is ondertekend.
2. Deze overeenkomst eindigt op het moment dat:
 - A. partijen een vervolgovereenkomst met elkaar hebben gesloten waarin de ontwikkeling naar 10 sociale huurappartementen en de voorwaarden waaronder de verkoop plaatsvindt zijn vastgelegd;

- B. partijen gezamenlijk dan wel op grond van de artikelen 2,3 en 4 eenzijdig hebben geconstateerd dat er geen sprake is van een haalbaar en aanvaardbaar plan en een no go wordt uitgesproken;
- C. partijen beëindiging van deze overeenkomst schriftelijk overeenkomen;
- 3. Partijen verklaren er ten aanzien van het hiervoor onder 2A gestelde mee bekend te zijn dat de eventuele te sluiten vervolgovereenkomst en/of planologische medewerking vanuit de zijde van de gemeente de goedkeuring van het College, alsmede daar waar nodig de goedkeuring van de Raad, behoeft en vanuit Woonveste de goedkeuring van de raad van commissarissen behoeft.
- 4. Deze overeenkomst zal van rechtswege zijn beëindigd indien op 1 maart 2024 geen vervolgovereenkomst tussen partijen is gesloten. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen om de overeenkomst te verlengen. Beide partijen kunnen aan een verlenging nadere eisen stellen.
- 5. De overeenkomst kan door de gemeente (voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte) door middel van een schriftelijke mededeling aan Woonveste worden ontbonden op grond van het feit dat Woonveste haar faillissement aanvraagt dan wel in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling aanvraagt, of surseance van betaling wordt verleend dan wel haar schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd of haar onderneming staakt.
- 6. Bij het einde van de overeenkomst hebben partijen niets meer van elkaar te vorderen en verklaren partijen dat artikel 4 hierbij uitdrukkelijk van toepassing is.

Artikel 9 Slotbepalingen

- 1. Partijen zijn bekend met het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), het 'Didam-arrest'. In verband met dit arrest zal de gemeente het aangaan van deze overeenkomst publiceren. Bij deze publicatie zal een termijn van 20 kalenderdagen worden opengesteld waarin eventuele andere gegadigden een kort geding kunnen starten.
- 2. Deze overeenkomst komt niet eerder tot stand dan:
 - a. na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend;
 - b. nadat vaststaat dat voornoemde 20 dagen ongebruikt zijn verstreken, waaronder partijen verstaan dat eventuele gegadigden geen kort geding zijn gestart.
- 3. Indien eventuele gegadigden wel een kort geding starten dan wel uit een rechterlijke uitspraak volgt dat deze overeenkomst niet tot stand kan komen, is de gemeente niet aansprakelijk jegens Woonveste voor enige schade en/of enige kosten, alles in de breedste zin van het woord.
- 4. Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door alle partijen ondertekend te worden.
- 5. Alle eventueel uit deze overeenkomst voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde civiele rechter in het arrondissement Oost-Brabant.

Artikel 10 Wet open overheid

Voor de inhoud van deze overeenkomst is de Wet open overheid van toepassing. Partijen constateren dat deze overeenkomst openbaar is.

Artikel 11 Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten, zodanige wijzigingen ondergaan dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht van de andere partij te verlangen dat de overeenkomst wordt ontbonden.

Bijlagen:

1. Situatietekening Grotestraat 250 Drunen;

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Plaats:

Datum:

Plaats:

Datum:

gemeente:

M.A.W. Meesters

Wethouder

Woonveste

E.W.T. van den Einden

directeur