

INTENTIEOVEREENKOMST REALISATIE PROJECT CIRCUSTERREIN TE HILVERSUM

PARTIJEN:

- (1) **DE STAAT DER NEDERLANDEN**, vertegenwoordigd door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening die tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Jacos van Zelst (**de Staat**);
- (2) **GEMEENTE HILVERSUM**, rechtsgeldig krachtens het Mandaat- volmacht- en machtigingsbesluit 2021 vertegenwoordigd door K.J. Walters, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders dd. [●], zaaknummer 1336668 (**Gemeente**);
- (3) **STICHTING DE ALLIANTIE**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door J.W. van Barneveld (**de Alliantie**);
- (4) **STICHTING WONINGCORPORATIE HET GOOI EN OMSTREKEN**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door M.J.W. van Gessel (**G&O**); en
- (5) **STICHTING DUDOK WONEN**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [● naam] (**Dudok**);

hierna gezamenlijk te noemen **Partijen** en ieder afzonderlijk als **Partij** en de Alliantie, G&O en Dudok gezamenlijk als **Woningcorporaties**.

OVERWEGINGEN:

- (A) Er is in Nederland een tekort aan (betaalbare) woningen voor reguliere woningzoekenden en voor andere aandachtsgroepen, zoals dak- en thuisloze mensen, mensen met sociale of medische urgentie, statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, arbeidsmigranten, uitwonende studenten en woonwagenbewoners, en een achterblijvende woningbouwproductie. Er is daarnaast sprake van een urgente situatie voor Oekraïense ontheemden die als gevolg van de oorlog in Oekraïne dringend in Nederland gehuisvest dienen te worden. In de gemeente Hilversum resulteert dat erin dat met name starters met een laag en middenlaag inkomen moeite hebben om in Hilversum een woning te vinden.
- (B) Partijen onderschrijven de noodzaak om op korte termijn tot oplossingen te komen voor deze urgente problemen en in dat kader hebben Partijen de intentie om spoedig (betaalbare) woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Partijen zijn zich bewust, elk vanuit hun eigen taken en verantwoordelijkheden, dat zij hierin een sleutelrol hebben. De Gemeente en de Woningcorporaties hebben mede om die reden de "Prestatieafspraken Hilversum 2023 tot en met 2027" gemaakt inzake (flex)woningbouw.
- (C) In het licht van het voorgaande hebben Partijen de intentie om binnen één à twee jaar vanaf heden circa 400 flexwoningen te realiseren op de projectlocatie "Circusterrein", gelegen aan de Diependaalselaan (**Locatie**). Hierbij geldt dat de Woningcorporaties, met de ondersteuning van de Staat en de Gemeente als in deze Overeenkomst omschreven, de intentie hebben om de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het flexwoningbouwproject op zich te nemen. Deze intentie om de flexwoningen te realiseren is een essentieel onderdeel van de voornoemde prestatieafspraken.
- (D) De Locatie kan voor flexwonen worden gebruikt in afwachting van de definitieve planvorming voor de Locatie. Definitieve planvorming is een langdurig proces en Partijen wensen in de tussentijd de

Locatie optimaal te benutten voor (flex)huisvesting, dit mede gezien de onder A geschetste problematiek.

(E) Partijen wensen hun intenties over het realiseren van het flexwoningbouwproject vast te leggen in deze intentieovereenkomst (**Overeenkomst**).

AFSPRAKEN:

1 Doel en strekking van deze Overeenkomst

- 1.1 Partijen beogen met de totstandkoming van deze Overeenkomst over en weer comfort te krijgen over de intenties en ambities van Partijen dat zij zich, elk vanuit hun eigen taken en verantwoordelijkheden, tot het uiterste gezamenlijk inzetten om zo snel als redelijkerwijs mogelijk en uiterlijk in juni 2025 op de Locatie circa 400 flexwoningen te realiseren (**Project**). Partijen beogen ook de uitgangspunten met betrekking tot de verdere samenwerking terzake het Project vast te leggen.
- 1.2 Partijen zijn zich ervan bewust dat zij in het kader van de voorgenomen realisatie van het Project een mogelijkerwijs langdurig proces zullen doorlopen. Deze Overeenkomst is een eerste stap in dit proces. Uit nader onderzoek zal moeten blijken of het Project haalbaar is voor Partijen.

2 Haalbaarheidsonderzoek en verdere samenwerking

- 2.1 Partijen komen overeen dat zij zo spoedig mogelijk en uiterlijk tot 31 december 2023 (welke termijn in goed onderling overleg kan worden verlengd) zullen werken aan een haalbaarheidsonderzoek ten behoeve van het Project. Partijen zullen zich daarbij onder meer focussen op de volgende onderwerpen uitwerken:
 - 2.1.1 Hoeveel flexwoningen er op de Locatie gerealiseerd worden, waarbij circa 400 flexwoningen als uitgangspunt wordt genomen, met bij voorkeur (indien financieel haalbaar en wenselijk) een onderverdeling van minimaal 350 sociale huurwoningen en 50 middeldure huurwoningen. De Alliantie is momenteel bezig met een ruimtelijke uitwerking, met stedenbouwkundige input van de Gemeente.
 - 2.1.2 Welke doelgroepen er binnen het Project gehuisvest worden, waarbij Partijen bij voorkeur in ieder geval jonge starters (tot en met 27 jaar), spoedzoekers en statushouders wenst te huisvesten.
 - 2.1.3 Hoe de leefbaarheid van het Project geborgd en geoptimaliseerd wordt.
 - 2.1.4 Welke voorzieningen gerealiseerd worden, waarbij ook aandacht wordt besteed aan parkeernormen en parkeerdruk.
 - 2.1.5 Van welke subsidiemogelijkheden gebruik gemaakt wordt.
 - 2.1.6 Hoe en waar naartoe de flexwoningen na de exploitatieperiode verplaatst worden en hoe en wanneer de herhuisvesting van de bewoners geregeld wordt.
 - 2.1.7 Hoe de duurzaamheid van de flexwoningen geoptimaliseerd wordt.
 - 2.1.8 Hoe participatie van omwonenden wordt geregeld.

- 2.1.9 Hoe de grond wordt uitgegeven, waarbij ook de juridische aandachtspunten worden behandeld, waaronder staatssteun en de procedureregels uit het zogenoemde Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778).
- 2.1.10 Het opstellen van een businesscase door zowel de Woningcorporaties als de Gemeente, waarbij met een exploitatietermijn van 15 jaar + 35 jaar wordt gerekend.
- 2.2 Ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek en de (mogelijke) realisatie van het Project zullen de Gemeente en Woningcorporaties samenwerken in een projectorganisatie. De projectorganisatie heeft tot taak het in algemene zin supervisie uitoefenen op de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek en het bewaken van de voortgang van de (mogelijke) ontwikkeling en realisatie van het Project. Ten behoeve daarvan zal de projectorganisatie een planning opstellen voor het haalbaarheidsonderzoek en een overzicht maken waarin de verschillende taken en verantwoordelijkheden van Partijen zijn opgenomen. Daarnaast gaan de Gemeente en Woningcorporaties gedurende het haalbaarheidsonderzoek door met de planvorming binnen het ambtelijk voortgangsoverleg zoals reeds gebruikelijk.
- 2.3 Het haalbaarheidsonderzoek wordt uiterlijk 31 december 2023 afgesloten met de vaststelling door Partijen van de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek, alsmede een besluit door Partijen of de samenwerking al dan niet zal worden voortgezet.
- 2.4 Indien Partijen besluiten tot realisatie van het Project en een voortzetting van de samenwerking dan treden Partijen direct daarna in overleg over het opstellen van een vervolgovereenkomst, zoals een samenwerkingsovereenkomst, waarin onder meer nadere eisen en voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot de realisatie van het Project, planologische procedure(s), bouw- en woonrijp maken van de Locatie, planning, plankosten, herplaatsingsverplichtingen, etc.
- 2.5 Partijen nemen bij het haalbaarheidsonderzoek en bij de (eventuele) realisatie van het Project hun taakstellingen in acht. De Gemeente is verantwoordelijk voor haar bestuurlijke taken, participatie, beheer en realisatie van de openbare ruimte en de Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de gebouwen en toebehoren en de (fysieke) leefbaarheid. Een en ander wordt – indien Partijen besluiten tot realisatie van het Project – ook nader uitgewerkt in een vervolgovereenkomst.

3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

- 3.1 Vooruitlopend op de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek en definitieve besluitvorming over het Project, wensen Partijen de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden van het Project vast te leggen. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden kunnen (slechts) in goed onderling overleg worden aangepast.

Exploitatietermijn

- 3.1.1 De flexwoningen worden voor (circa) 15 jaar + 35 jaar geëxploiteerd. De eerste 15 jaar op de Locatie, en de daaropvolgende termijn van 35 jaar op één of meer alternatieve locaties. Deze lange exploitatietermijn van 15 jaar + 35 jaar is noodzakelijk om een financieel sluitende exploitatie te bewerkstelligen.

Gronduitgifte

- 3.1.2 De Locatie is eigendom van de Gemeente. De Gemeente wenst ten behoeve van het Project de Locatie met inachtneming van de relevante wet- en

regelgeving in bruikleen te geven aan de Woningcorporaties voor (in beginsel) een periode van 15 jaar. De Gemeente maakt in dit verband een voorbehoud op de uitgifte van de grond, omdat zij andere partijen de gelegenheid moet bieden om mee te kunnen dingen naar de grond, tenzij redelijkerwijs één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de gronduitgifte (een en ander conform ECLI:NL:HR:2021:1778).

Herplaatsing

- 3.1.3 Partijen beogen om na afloop van de exploitatie van het Project op de Locatie, het Project te herplaatsen op een (of meer) alternatieve geschikte locatie(s) (voor de resterende 35 jaar). Partijen hebben terzake een inspanningsverplichting om mee te zoeken naar een (of meer) alternatieve geschikte locatie(s) waar de woningen kunnen worden geplaatst en voor een opvolgende termijn van 35 jaar kunnen worden geëxploiteerd. De Staat en de Gemeente voeren reeds gesprekken met de Metropoolregio Amsterdam – in het kader van de realisatieovereenkomst MRA – om met regiogemeenten afspraken te maken over onder andere de herplaatsing van flexwoningen.

Rijksregelingen

- 3.1.4 De Staat heeft op 2 mei 2023 de financiële herplaatsingsgarantie opengesteld. De Woningcorporaties beogen terzake het Project deel te nemen aan de financiële herplaatsingsgarantie en zullen daartoe één of meerdere aanvragen indienen. De Gemeente verklaart de aanvragen te ondersteunen en is onder voorbehoud van de nodige bestuurlijke besluitvorming bereid deel te nemen aan de financiële herplaatsingsgarantie en daarop een risico te dragen van 25%.
- 3.1.5 De Staat biedt financiële ondersteuning aan overheden met de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen en regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA). In het najaar van 2023 zal er een nieuwe fase van de stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen opengesteld worden onder nader op te stellen voorwaarden. De Woningcorporaties beogen terzake het Project deel te nemen aan één van deze regelingen en zullen daartoe één of meerdere aanvragen indienen.
- 3.1.6 De Staat kan op verzoek van de Woningcorporaties, de Woningcorporaties via de uitvoeringsorganisatie van de commissie versnelling tijdelijke huisvesting, praktisch ondersteunen bij haar aanvraag voor de voornoemde rijksregelingen.

4 Kosten

- 4.1 De kosten van de eigen organisatie van een Partij voortvloeiend uit (het realiseren van de onderdelen uit) deze Overeenkomst en het haalbaarheidsonderzoek, komen in beginsel voor eigen rekening van de betreffende Partij. Voor zover Partijen gezamenlijk een derde partij inschakelen maken Partijen nadere afspraken over de verdeling van die kosten, waarbij de taakverdeling als opgenomen in artikel 2.5 in acht wordt genomen. Voor zover de Gemeente (wettelijk) verplicht is plankosten en/of bovenwijkse kosten te verhalen maken Partijen nadere afspraken over de verdeling van die kosten.

5 Ingangsdatum en duur

- 5.1 Deze Overeenkomst gaat in op het moment dat deze Overeenkomst door alle Partijen is ondertekend.

- 5.2 Deze Overeenkomst eindigt op het moment dat een vervolgovereenkomst tussen Partijen is gesloten. Daarnaast is iedere Partij gerechtigd te besluiten om niet door te gaan met het haalbaarheidsonderzoek en / of het Project en deze Overeenkomst middels een schriftelijke kennisgeving aan de andere Partijen op te zeggen, indien een Partij het Project niet haalbaar acht.

6 Overige bepalingen

- 6.1 Deze Overeenkomst en alle eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten, worden beheerst door en uitgelegd conform Nederlands recht.
- 6.2 *[In afwachting van geschillenregeling de Staat: Alle geschillen in verband met deze Overeenkomst of met afspraken die daarmee samenhangen, worden beslecht door de bevoegde rechter.]*

handtekeningenpagina volgt

handtekeningenpagina intentieovereenkomst

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, mede namens de Staat der Nederlanden, namens deze,

Gemeente Hilversum, namens deze,

Naam: Jacos van Zelst

Functie: Programmadirecteur Versnellen
 Tijdelijke Huisvesting

Datum:

Naam: K.J. Walters

Functie: Wethouder Ruimtelijke Ordening &
 Wonen

Datum:

Stichting de Alliantie, namens deze,

Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken, namens deze,

Naam: J.W. van Barneveld

Functie:

Datum:

Naam: M.J.W. van Gessel

Functie: Directeur / bestuurder

Datum:

Stichting Dudok Wonen, namens deze,

Naam:

Functie:

Datum: