

Intentieovereenkomst winkelcentrum Kerkelanden te Hilversum

DELA Vastgoed BV - gemeente Hilversum

CONCEPTVERSIE 24 september 2013

DE ONDERGETEKENDEN:

@de heer (aangeven DELA welke personen krachtens de statuten gezamenlijk bevoegd zijn tot ondertekening)

@en de heer

handelend in @zijn/hun hoedanigheid van @(tezamen bevoegde) directeur(en) van de naamloze vennootschap: DELA Natura- en Levensverzekeringen N.V., statutair gevestigd te Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Brabant onder nummer 17078393, welke vennootschap handelt als bevoegde bestuurder van de besloten vennootschap **DELA Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Brabant onder nummer 28065822, kantoorhoudende aan de Oude Stadsgracht 1 te 5611 DD Eindhoven (postadres: Postbus 1555 te 5611 BN Eindhoven),
DELA Vastgoed B.V. hierna te noemen: “**DELA**”,

en

de gemeente Hilversum, vertegenwoordigd door de heer J.J.M.P. Rensen, wethouder grondzaken van de gemeente Hilversum, daartoe gemachtigd door de heer P.I. Broertjes, burgemeester van Hilversum, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van @_____ 2013,
hierna te noemen: “**de gemeente**”,

DELA en de gemeente tezamen te noemen: “**partijen**”;

overwegende:

- DELA is eigenaar van de percelen grond, gelegen nabij de Kapittelweg, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie H, nummers 1721 en 2883, zijnde de ondergrond van het winkelcentrum Kerkelanden;
- De gemeente is eigenaar van het perceel gelegen nabij de Kapittelweg, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie H, nummers 3879 (gedeeltelijk);
- DELA is voornemens tot uitbreiding en herontwikkeling van het winkelcentrum Kerkelanden en wenst daartoe de op de aangehechte tekening met nummer 2010-05-ED-006 dd. 26 augustus 2013 met streeparcering schetsmatig aangegeven percelen van de gemeente te verwerven;

- De gemeente is voornemens tot herinrichting van het openbaar gebied, waaronder de aanleg van parkeerplaatsen alsmede tot het gedeeltelijk laten slopen, aanhelen en eventueel uitbreiden van het wijkcentrum De Koepel;
- Herontwikkeling van het winkelcentrum en herinrichting van het openbaar gebied zal geschieden binnen de begrenzing van het plangebied zoals met een balletjeslijn is aangegeven op voormelde tekening met nummer 2010-05-ED-006;
- Partijen hebben besloten gezamenlijk onderzoek te doen naar een voor beide partijen aanvaardbare (financieel en maatschappelijk) herontwikkeling van het plangebied;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 - Doel en strekking van de overeenkomst

1. Partijen stellen zich ten doel om, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en voor eigen rekening, in gezamenlijk overleg inhoudelijke overeenstemming te bereiken over een voor beide partijen financieel uitvoerbare alsmede maatschappelijk uitvoerbare planontwikkeling binnen het plangebied, in hoofdlijnen inhoudende:
 - uitbreiding van het winkelcentrum (deels op grond in eigendom van DELA) met per saldo circa 2.100 m² BVO, herontwikkeling van het winkelcentrum (waaronder verleggen passage en uitbreiding entrees en het eventueel realiseren van vijf woonappartementen), en het bereiken van overeenstemming met de huidige huurders omtrent de herontwikkeling van het winkelcentrum (uit te voeren door DELA), alsmede
 - herinrichting van het openbaar gebied binnen het plangebied, waaronder de aanleg van parkeerplaatsen conform parkeernorm, doch zodanig dat binnen het plangebied na herinrichting minimaal 300 parkeerplaatsen voorhanden zijn (uit te voeren door de gemeente) en de (grotendeels) instandhouding van wijkcentrum De Koepel waarbij gedeeltelijke sloop/aanheling en eventueel uitbreiding zal plaatsvinden (uit te voeren door DELA na opdracht door gemeente).

Voor wat betreft de financiële uitvoerbaarheid is voor DELA een voorverhuur (nieuwe huurders) van 1.040 m² bvo (zijnde 80% van 1.300 m² bvo nieuw te verhuren) randvoorwaardelijk. Voor de gemeente dient de financiële uitvoerbaarheid mede te blijken uit een besluit van de gemeenteraad tot het vaststellen van een gemeentelijke grondexploitatie, binnen de kaders waarvan de herontwikkeling van het plangebied daadwerkelijk zal blijken te kunnen worden uitgevoerd.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid dient mede te blijken uit instemming van de klankbordgroep (bestaande uit bewoners en winkeliers van het winkelcentrum Kerkelanden, omwonenden en de stichting Versa Welzijn, gebruiker van wijkcentrum De Koepel) met de voorgenomen herontwikkeling / uitbreiding en uit het verloop van de bestemmingsplanprocedure.

2. De gemeente zal met inachtneming van het bepaalde in artikel 2, derde lid, de procedure starten tot wijziging van het bestemmingsplan om de voorgenomen herontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Daarnaast zal de gemeente een aanvang nemen met de opstelling van een voorlopig plan voor de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente is – behoudens het in artikel 1, eerste lid omtrent het aantal parkeerplaatsen bepaalde - vrij te bepalen hoe zij de openbare ruimte inricht, doch zal met DELA overleg voeren over het voorlopig plan. Als basis voor het ontwerp aan de zuidzijde van het plangebied zal dienen het aan deze overeenkomst gehechte schetsontwerp van de openbare ruimte, waarbij de zuidzijde optimaal zal worden benut ten behoeve van parkeerruimte.

Onder voorbehoud van gebleken financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de planontwikkeling én onder voorbehoud dat DELA overeenstemming met de huidige huurders van het winkelcentrum heeft bereikt over de herontwikkeling van het winkelcentrum, zullen partijen zich inspannen om op basis van verkregen consensus een grondverkoopovereenkomst aan te gaan, waarin (onder meer) de volgende onderdelen worden opgenomen:

- a. de verkoop en overdracht van drie percelen grond ten behoeve van de uitbreiding van het winkelcentrum, zoals schetsmatig met diagonale streeparcering is aangegeven op de aangehechte situatietekening met nummer 2010-05-ED-006, d.d. 26 augustus 2013, tezamen groot ongeveer 1.887 m² (eenduizend achthonderd zevenentachtig vierkante meter), alle uitmakende gedeelten van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie H, nummer 3879.
 - b. de opdracht aan DELA om na verkregen overeenstemming over het programma van eisen tussen de gemeente en de gebruiker van wijkcentrum De Koepel, te weten: Versa Welzijn, tegen kostprijs tot gedeeltelijke sloop, aanheling en eventuele uitbreiding van het wijkcentrum op basis van het schetsontwerp zoals bij deze overeenkomst gevoegd over te gaan.
De gemeente draagt in de kosten van vermelde werkzaamheden bij tot maximaal € 175.000,-, zegge: eenhonderdvijfenzeventigduizend euro exclusief omzetbelasting).
 - c. de (wederzijdse afstemming van) planning- en uitvoeringsschema's;
 - d. de tijdelijke beschikbaarstelling van gemeentegrond door de gemeente aan DELA ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van de huidige huurders van het winkelcentrum Kerkelanden.
3. Met betrekking tot de nog te sluiten grondverkoopovereenkomst hebben partijen inmiddels overeenstemming bereikt over de volgende punten a tot en met g:
 - a. de alsdan door de gemeente aan DELA te verkopen percelen grond betreffen drie percelen grond waarvan één perceel reeds bij DELA in gebruik, thans kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie H, nummers 3879 (gedeeltelijk), tezamen groot

ongeveer 1.887 m² (één duizend achthonderd zevenentachtig vierkante meter), voor een koopprijs van € 1.691.500,- (eenmiljoen zeshonderdeenennegentigduizend vijfhonderd euro) exclusief omzetbelasting en kosten koper, prijspeil datum ondertekening van onderhavige overeenkomst.

De koopprijs zal jaarlijks worden verhoogd met een percentage (index) van 1,5% per jaar, vanaf datum ondertekening onderhavige overeenkomst tot en met de datum van de levering van de percelen grond. De betaling van de (geïndexeerde) koopprijs vindt plaats bij het ondertekenen van de leveringsakte;

- b. de betreffende percelen grond zullen in bouwrijpe staat door de gemeente worden geleverd, inhoudende: vrij van opstallen, (restanten van) bouwwerken en van kabels en leidingen, beplantingen en bomen, puin, verharding, alsmede voorwerpen van archeologische aard, vrij van verontreiniging, zodanig, dat de percelen grond geschikt zijn voor de beoogde bestemming, zijnde winkelcentrum, en zonder (verdere) sanering met de bouw kan worden begonnen. Alle kosten verband houdende met de afvoer en storting van voor de beoogde bestemming geschikte grond die ten tijde van de uitvoering dan wel na realisering van het bouwplan niet ter plaatse kan worden verwerkt, zijn voor rekening van DELA;
- c. levering van de betreffende percelen grond vindt zo spoedig mogelijk plaats, doch uiterlijk binnen drie maanden, nadat aan de navolgende drie voorwaarden is voldaan:
 - het bestemmingsplan is onherroepelijk; en
 - DELA beschikt over de benodigde onherroepelijke gemeentelijke (omgevings)vergunningen voor herontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum; in het kader hiervan verplicht DELA zich een complete en ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen ten behoeve van de uitbreiding en herontwikkeling van het winkelcentrum binnen 3 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden; en
 - de gemeente kan de verkochte percelen grond bouwrijp leveren.

Vanaf drie maanden na het in vervulling gaan van bovenstaande voorwaarden tot en met de datum van ondertekening van de leveringsakte is de gemeente gerechtigd aan DELA een rentevergoeding in rekening te brengen en zal DELA aan de gemeente vergoeden een bedrag groot 5% op jaarbasis, te berekenen over de aan de hand van artikel 1, derde lid, sub a te indexerende koopsom;

Na het verstrijken van de uiterste leveringsdatum en na ingebrekestelling met inachtneming van een termijn van vier weken, is de gemeente gerechtigd voor rekening van DELA de betreffende percelen grond (opnieuw) in te richten.

De inrichtingskosten evenals de kosten van het eventueel opnieuw bouwrijpmaken van de betreffende percelen grond zijn dan voor rekening van DELA.

- d. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal DELA ten genoegen

- van de gemeente een concerngarantie deponeren;
- e. Eventuele planschade is voor rekening van DELA;
- f. DELA is aan de gemeente geen exploitatievergoeding/ parkeerbijdrage verschuldigd;
- g. De gemeente zal (onder nog nader te bepalen voorwaarden, zoals plaats, periode, etc) en conform de Verordening Precariobelasting (2013) haar medewerking verlenen aan de eventuele tijdelijke huisvesting van de huidige huurders van het winkelcentrum op gemeentegrond.

Artikel 2 – Rol partijen

1. De positie van DELA terzake van de herontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum wordt bepaald door haar eigendomspositie van grond binnen het plangebied en haar voornemen op te treden als enig risicodragend ontwikkelaar. DELA draagt zorg voor:
 - de opstalontwikkeling en realisatie van het winkelcentrum,
 - het informeren en overeenstemming bereiken met de (huidige) huurders van het winkelcentrum en de bovengelegen woningen,
 - het ondersteunen van de klankbordgroep en bijeenkomsten voor omwonenden.
 DELA heeft AM Real Estate Development aangewezen als gedelegeerd ontwikkelaar voor de ontwikkeling en realisatie van de uitbreiding/herontwikkeling van het winkelcentrum, het onderhouden van de contacten met de gemeente en de huurders van de winkels en woningen van het winkelcentrum.
 Het aanwijzen van AM Real Estate Development als gedelegeerd ontwikkelaar doet niet af aan de verantwoordelijkheden en verplichtingen van DELA jegens de gemeente; slechts DELA is contractpartij van de gemeente.
2. De positie van de gemeente terzake van de ontwikkeling van het plangebied wordt bepaald door haar publiekrechtelijke kwaliteit en haar kwaliteit van houdster van een grondpositie in het plangebied.
 De gemeente zal na het sluiten van een grondverkoopovereenkomst:
 - en na verkregen overeenstemming met Versa Welzijn over het programma van eisen en met DELA over de kostprijs, aan DELA de (eventuele) gedeeltelijke sloop, aanheling en (eventuele) aanbouw van de Koepel opdragen;
 - zorgdragen voor het bouwrijp maken van de eerder omschreven percelen grond;
 - de klankbordgroep en omwonenden informeren, en
 - een definitief plan voor de inrichting van de openbare ruimte vaststellen en laten realiseren.
3. Deze overeenkomst doet niet af aan de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeente. De gemeente zal zich inspannen – zoveel als redelijkerwijs van haar kan

worden verlangd - het voorgenomen plan mogelijk te maken. De gemeente is echter nimmer aansprakelijk indien de bestuurlijke besluitvorming door externe factoren anders verloopt dan thans door partijen wordt voorzien dan wel indien door ingrijpen van hogere overheden of de rechter het thans door partijen beoogde resultaat wordt belemmerd, vertraagd of gefrustreerd.

Artikel 3 - Overdracht van rechten

Partijen zijn niet bevoegd zonder schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst aan derden over te dragen.

Artikel 4 - Planning / duur van de overeenkomst

1. Partijen streven ernaar de planning tot aan de start van de realisatie van de uitbreiding van het winkelcentrum, zoals weergegeven in het stappenplan dat als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd, te halen, waaronder het sluiten van een grondverkoopovereenkomst in mei 2014.
2. Deze overeenkomst is van rechtswege beëindigd op het moment dat partijen overeenstemming bereiken over een grondverkoopovereenkomst.
Indien uiterlijk op 1 maart 2015, of zoveel later als partijen nader overeenkomen, partijen (nog) geen overeenstemming hebben bereikt over de grondverkoopovereenkomst, heeft ieder der partijen het recht deze overeenkomst eenzijdig (zonder rechterlijke tussenkomst) te beëindigen, en wel door middel van verzending van een aangetekende brief aan de wederpartij waarin van die beëindiging melding wordt gemaakt.
3. Uit deze overeenkomst vloeien voor partijen jegens elkaar geen verplichtingen voort, indien de grondverkoopovereenkomst ondanks hun beider inspanningen niet tot stand mocht komen. Met name zullen partijen geen kosten van (voorbereidende) werkzaamheden en dergelijke, hoe ook genaamd jegens de andere partij en/of derden claimen, maar deze volledig voor eigen rekening nemen. Dit geldt ook voor werkzaamheden die “op verzoek van”, “met instemming van” of onder welke noemer ook worden verricht.
4. Het in het derde lid bepaalde lijdt uitzondering ingeval de grondverkoopovereenkomst niet tot stand komt om reden dat DELA het in artikel 1, eerste lid, vermelde voorverhuurpercentage niet haalt dan wel niet verwacht te halen; in dat geval is DELA gehouden aan de gemeente te vergoeden de door de gemeente gemaakte externe kosten verbonden aan het voorbereiden en doorlopen van de planologische procedure(s), zulks evenwel tot een maximum van € 25.000,- (vijfentwintigduizend euro) exclusief omzetbelasting.

5. Deze overeenkomst kan tevens zonder rechterlijke tussenkomst en met onmiddellijke ingang door partijen door opzegging bij aangetekende brief worden beëindigd, indien:
 - a. DELA in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft aangevraagd;
 - b. DELA om andere redenen in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt zodanig, dat de voortgang van het project ernstig in gevaar komt.

Artikel 5 - Slotbepaling

1. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen partijen zich onthouden van handelingen, die het bereiken van de doelstellingen van deze overeenkomst op enigerlei wijze kunnen belemmeren.
Tot deze handelingen behoort uitdrukkelijk niet de publiekrechtelijke besluitvorming van de gemeente terzake van de vaststelling van de planologische documenten.
2. Partijen zullen gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen verplichtingen aangaan met betrekking tot het plangebied jegens derden, op grond waarvan de tussen partijen voorgenomen samenwerking kan worden belemmerd.
3. Deze intentieovereenkomst komt niet eerder tot stand (hetgeen impliceert dat partijen aan het gestelde in deze overeenkomst jegens elkaar geen rechten kunnen ontleen) dan nadat:
 - a. een besluit tot instemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente is genomen;
 - b. de klankbordgroep instemt met de voorgenomen herontwikkeling en uitbreiding;
 - c. de gemeenteraad van Hilversum de gemeentelijke grondexploitatie “Winkelcentrum Kerkelanden” heeft vastgesteld; alsmede
 - d. de Raad van Commissarissen van DELA heeft besloten in te stemmen met de onderhavige intentieovereenkomst.

Bijlagen:

Tekening nummer 2010-05-ED-006 dd. 26 augustus 2013

Schetsontwerp gedeeltelijke sloop, optionele uitbreiding De Koepel

Schetsontwerp openbare ruimte zuidzijde plangebied

Planning / stappenplan

Aldus in tweevoud getekend te Hilversum op 

2013