

Samenwerkingsovereenkomst Havenfront / Rijnhaven Oost

(Gemeente Alphen aan den Rijn, BPD en Vink Bouw)



De ondergetekenden:

Gemeente Alphen aan den Rijn, gevestigd en kantoorhoudend aan het Stadhuisplein 1, 2405 SH te Alphen aan den Rijn, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder G.P. van As, te dezen handelende ter uitvoering van besluit 366038 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 maart, hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

BPD Ontwikkeling B.V., ingeschreven onder KvK-nummer 08013158, gevestigd en kantoorhoudend aan het IJsbaanpad 1A, 1076 CV te Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door BPD Europe B.V., KvK-nummer 08024283, gevestigd en kantoorhoudend aan het IJsbaanpad 1A, 1076 CV te Amsterdam, te dezen krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer P.B.J.M. Joosen, hierna te noemen "**BPD**",

en

Vink Bouw B.V., ingeschreven onder KvK-nummer 28081913, gevestigd en kantoorhoudend aan de Nieuwveenseweg 55, 2421, LB te Nieuwkoop, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Remise B.V., KvK-nummer 30199695, gevestigd en kantoorhoudend aan de Baambrugse Zuwe 15, 3645 AA te Vinkeveen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer R.T. de Kuiper, hierna te noemen "**Vink Bouw**",

Gemeente, BPD en Vink Bouw hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen"

Overwegende dat:

1. Partijen op 12-12-2019 de intentieovereenkomst 'gebiedsontwikkeling Mijlpaal 30 Alphen aan den Rijn' zijn aangegaan (**bijlage 1a**) op basis waarvan de haalbaarheid onderzocht werd van een plan voor de ontwikkeling van 170-250 woningen in het gebied rondom de locatie Mijlpaal 30 aan het havenfront in Rijnhaven Oost, Alphen aan den Rijn, zoals schetsmatig aangegeven op de tekening die als **bijlage 1b** aan deze Overeenkomst is gehecht. De gebiedsontwikkeling Mijlpaal 30, hierna te noemen: 'Fase 1',

2. De haalbaarheid van genoemde woningbouwontwikkeling van 170-250 woningen in Fase 1 op verschillende aspecten is onderzocht, te weten:

- grondverwerving (m.n. van Van der Bijl en zand- en grindhandel);
- planologie, stedenbouw en woningbouwprogramma;
- parkeeroplossingen;
- subsidiemogelijkheden;
- samenwerking en organisatie, en
- juridische en fiscale aspecten.

3. Partijen gezamenlijk concluderen dat woningbouwontwikkeling als beoogd in Fase 1 ruimtelijk gezien mogelijk is ter plaatse van Mijlpaal 30 aan het havenfront, maar financieel-economisch niet haalbaar.

4. De Gemeente heeft voorgesteld om de schaal van het oorspronkelijke project te vergroten door het exploitatiegebied te verruimen en het aantal woningen uit te breiden tot 500 (Fase 2) en vervolgens om het exploitatiegebied nog verder te verruimen en het aantal woningen uit te breiden tot circa 650, gelet op eisen van het Rijk ten aanzien van de subsidie aanvraag Woningbouwimpuls (zie **bijlage 2** waarin het zoekgebied voor het exploitatiegebied is weergegeven). Dit gebied wordt hierna het 'Zoekgebied Havenfront' genoemd.

5. Partijen voorts gezamenlijk concluderen dat een (kansrijke) transformatie van het Zoekgebied Havenfront waarin voorzien wordt in een uitbreiding van het aantal woningen tot circa 650 niet haalbaar is zonder overheidssubsidies ter afdekking van de kosten die de opbrengsten van de grondexploitatie te boven gaan, waaronder de subsidie vanuit het Besluit Woningbouwimpuls 2020 van het Rijk (hierna: de 'Subsidie');

6. De Gemeente op 23 november 2020 de Subsidie in het kader van de tweede tranche bij het Rijk heeft aangevraagd.

7. Partijen daarnaast in een eerder stadium reeds hebben geconstateerd dat een kritieke voorwaarde voor de beoogde woningbouwontwikkeling in het 'Zoekgebied Havenfront' (hierna te noemen: 'het Project') is gelegen in het feit dat de bedrijfsvoering van de in Rijnhaven-Oost gelegen zand- en grindhandel en het mengvoederbedrijf (Van der Bijl) zullen moeten worden verplaatst.

8. De Gemeente/Partijen daartoe reeds gesprekken heeft/hebben opgestart met de achter 7 genoemde bedrijven en de verplaatsing ervan onderzoekt/onderzoeken.

9. Partijen met inachtneming van hetgeen is beschreven achter 4 en 5 ten behoeve van de verwerving van gronden binnen het Zoekgebied Havenfront werkafspraken wensen te maken om tot een definitief plangebied te komen voor de ontwikkeling van het Project.

10. Partijen hun streven naar een schaalvergroting van het Project naar circa 650 woningen bestendigen, waarbij het in bijlage 2 opgenomen Zoekgebied Havenfront in ieder geval de locaties van de volgende bedrijven/eigenaren bevat:

- Praxis,
- Kringloop;
- Zand- en Grindhandel;
- Hugo de Koning;
- Van Rijn;
- De Groep RGVO;
- Escaperoom
- Van der Bijl;
- De Knikker Keukens;
- Van Dam;
- Auto Electric, en
- Mileway.

Genoemde bedrijven en hun locatie zijn Partijen genoegzaam bekend.

11. Partijen naast afspraken over de (mogelijke) verwerving van grond binnen het Zoekgebied Havenfront eveneens de voorwaarden van hun samenwerking (PPS) wensen vast te stellen door het opstellen van kaders (financieel en anderszins) die moeten worden uitgewerkt in een vervolgovereenkomst waarbinnen de realisatie van het Project tot stand moet komen.

Komen overeen:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst voor Partijen is:

- a. het nader uitwerken, uitbreiden en optimaliseren van het bestaande plan rond Mijlpaal 30 als genoemd achter 1 van de considerans, naar een nieuwe stedenbouwkundige opzet van circa 650 woningen binnen het Zoekgebied Havenfront met een bijbehorende grondexploitatie die (voorcalculatorisch) sluitend is ("GREX-berekening").
- b. de uitplaatsing van de twee bedrijven als genoemd achter "7" van de considerans te bevorderen teneinde (de realisatie van) het Project mogelijk te maken.
- c. het vastleggen van voorwaarden die moeten worden uitgewerkt in een vervolgovereenkomst voor de publiek-private samenwerking tussen Partijen met het oog op de realisatie van het Project.
- d. om los van de voorwaarden als genoemd achter b en c van dit artikel voor specifieke percelen binnen het Zoekgebied Havenfront gezamenlijk tot verwerving over te gaan, doch uitsluitend indien Partijen dit unaniem opportuun achten en alsdan met nadrukkelijke inachtneming van de bepalingen als genoemd in artikel 4 lid 2 t/m 5 van onderhavige overeenkomst.

Artikel 2 Duur van de overeenkomst

2.1 Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op 31 december 2021 of zoveel eerder indien duidelijk is dat onvoldoende subsidie wordt verkregen, of indien duidelijk is dat de achter "7" van de considerans genoemde bedrijfsverplaatsingen van de zand- en grindhandel / mengvoeders Van der Bijl (definitief) géén doorgang zullen vinden.

2.2 Deze overeenkomst eindigt voorts in de volgende gevallen:

- a. Op het moment dat de in artikel 5 genoemde vervolgovereenkomst tot stand komt.
- b. Op het moment dat één der Partijen ná ondertekening van deze overeenkomst voor het verstrijken van de termijn als genoemd in het eerste lid van dit artikel van mening is dat het doel als bedoeld in artikel 1 niet haalbaar is dan wel van mening is dat binnen de in lid 1 gestelde termijn géén overeenstemming kan worden bereikt over de in artikel 5 bedoelde vervolgovereenkomst. Dit dient schriftelijk te worden gemotiveerd en te worden meegedeeld aan de overige partijen.
- c. Op het moment van uitspraak van faillissement of surséance van betaling van BPD of Vink Bouw.

2.3 Indien Partijen zulks wensen, kunnen zij de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn verlengen. Verlenging geschiedt middels een schriftelijk addendum dat door eenieder is ondertekend.

Artikel 3 Inspanningsverplichtingen

3.1 Partijen spannen zich gezamenlijk in om te streven naar een overeenkomst met de achter "7" van de considerans genoemde bedrijven, teneinde de bedrijfsverplaatsingen conform de in lid 4 van dit artikel bedoelde planning te realiseren. Voornoemde overeenkomst met de betrokken bedrijven behoeft de voorafgaande schriftelijke instemming van alle Partijen.

3.2 Partijen spannen zich gezamenlijk in om te streven naar een vervolgovereenkomst als bedoeld in artikel 5 van deze samenwerkingsovereenkomst, die tot doel heeft het Project (circa 650 woningen) te realiseren.

3.3 Partijen spannen zich gezamenlijk in om met het oog op de vervolgovereenkomst als bedoeld in artikel 5 van deze samenwerkingsovereenkomst tot een vastomlijnde rol- en taakverdeling te komen, teneinde als uitvoeringsorganisatie te kunnen fungeren bij de realisatie van het Project.

3.4 Partijen spannen zich gezamenlijk in om een voorlopige planning op te stellen voor de bedrijfsverplaatsingen als bedoeld in lid 1 van dit artikel, alsmede voor de realisatie van het Project.

3.5 Indien de realisatie van het binnen deze overeenkomst beoogde Project van circa 650 woningen geen doorgang vindt omdat er geen of onvoldoende subsidie wordt verleend ter afdekking van de kosten die de opbrengsten van de grondexploitatie te boven gaan, spannen Partijen zich gezamenlijk in om een alternatieve transformatie naar woningbouw binnen het Zoekgebied Havenfront te bewerkstelligen.

Artikel 4 Verwerving

4.1 De Gemeente zal in het kader van en ter voorbereiding op de realisatie van het Project op strategische locaties een voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) vestigen, een herziening van het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan doorvoeren en een onteigeningsprocedure starten, met inachtneming van de wettelijke kaders en belangen van derden.

4.2 Partijen onderzoeken in het kader van en ter voorbereiding op de realisatie van het Project gezamenlijk de mogelijkheden voor eventuele (tussentijdse) verwerving van gronden binnen het Zoekgebied Havenfront als bedoeld in artikel 1 onder d. Verwerving van gronden in het kader van deze overeenkomst heeft een voor Partijen facultatief karakter.

4.3 In geval van verwerving als bedoeld in het vorige lid hanteren Partijen de volgende spelregels:

- a. Verwerving vindt uitsluitend plaats op basis van een unaniem besluit van Partijen.
- b. Partijen baseren het achter a genoemde besluit op een gezamenlijke risicoanalyse met betrekking tot de aankoop van de grond/het object en een waardebepaling (taxatie) van de grond.
- c. Lasten, risico's en eventuele opbrengsten van de verwerving worden gelijkmatig verdeeld tussen Partijen.
- d. De Gemeente treedt in beginsel op als 'koper', tenzij partijen anders overeenkomen.
- e. Partijen streven naar financiële en fiscale optimalisatie, waarbij partijen beogen om het ontstaan van een z.g. 'econoom' in relatie tot de heffing van overdrachtsbelasting te voorkomen.
- f. Partijen spannen zich in zo tijdig en adequaat mogelijk te handelen in het kader van een verwerving, met oog voor elkaars belangen.

4.4 Voorafgaand aan verwerving als bedoeld in lid 2 stellen Partijen een (verwervings)overeenkomst op waarin taken, lasten en opbrengsten onderling worden verdeeld en waarin risico's van individuele partijen worden afgedekt, met nadrukkelijke inachtneming van de spelregels als bepaald in het vorige lid onder a t/m f.

4.5 De (verwervings)overeenkomst als bedoeld in het vorige lid van dit artikel kan daarnaast bepalingen bevatten over voorwaarden die individuele partijen stellen aan een nader op te maken koopovereenkomst die door dan wel namens hen zal worden gesloten met de verkoper van te verwerven grond(en).

Artikel 5 Financiële verplichtingen, vrijwaring

5.1 Ieder der Partijen draagt zijn eigen te maken (interne) kosten zoals die voortvloeien uit de in artikelen 3 en 4 van deze overeenkomst opgesomde verplichtingen.

5.2 De historische kosten ('out of pocket'-kosten) die voortvloeien uit Fase 1 en de in bijlage 1a aangehechte intentieovereenkomst worden in gezamenlijk overleg vastgesteld en gedeeld, waarbij ieder der Partijen in beginsel een derde van de kosten voor zijn rekening neemt.

5.3 De out of pocket-kosten die in deze en een eventuele, opvolgende fase worden gemaakt worden verdeeld op de wijze als bepaald in het vorige lid van dit artikel.

5.4 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 3 spannen Partijen zich in om een gezamenlijke uitvoeringsbegroting en een gezamenlijke GREX-berekening vast te stellen op basis van (onder andere) de in artikel 1 onder a bedoelde stedenbouwkundige opzet ten behoeve van de uitvoering van het Project, welke GREX-berekening tenminste sluitend dient te zijn.

5.5 In de vervolgovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6 van deze overeenkomst worden nadere bepalingen en voorwaarden opgenomen over de feitelijke realisatie van het Project.

5.6 Partijen vrijwaren elkaar van iedere aanspraak, rechtsvordering of schadeclaim in welke vorm dan ook als gevolg van (tussentijdse) beëindiging van deze overeenkomst.

Artikel 6 Vervolgovereenkomst publiek-private samenwerking

6.1 Gedurende de looptijd van de onderhavige overeenkomst treden Partijen in overleg over het (mogelijkerwijs) aangaan van (een) vervolgovereenkomst(en). Een vervolgovereenkomst wordt niet eerder gesloten dan nadat de Subsidie is verleend en de haalbaarheid van het Project, mede in het licht van de beoogde verwervingen en bedrijfsverplaatsingen, is vastgesteld.

6.2 In de vervolgovereenkomst zullen afspraken worden opgenomen omtrent (onder andere):

- het aangaan van een PPS waarbij onder andere wordt vastgelegd voor wiens rekening en risico de grondexploitatie met betrekking tot het Project wordt gevoerd;
- het al dan niet oprichten van een separate juridische entiteit die de grondexploitatie voert;
- publiekrechtelijke medewerking ten behoeve van het Project en de omvang van eventueel kostenverhaal door de Gemeente;
- de financiering van de grondexploitatie;
- zeggenschap en besluitvorming met betrekking tot de grondexploitatie;
- het recht van BPD en Vink Bouw op afname van bouwrijpe kavels voor de realisering van woningen, de bepaling van de koopprijs van de bouwrijpe kavels, de opschortende voorwaarden voor levering van die kavels (zijnde: een minimaal voorverkooppercentage en een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de desbetreffende woningen).

6.3 Indien een Partij meent dat het Project niet haalbaar is en/of geen vervolgovereenkomst(en) wenst aan te gaan, eindigt de onderhavige overeenkomst met inachtneming van het bepaalde in artikel 2 lid 2 achter b en artikel 5 lid 6.

Artikel 7 Contractsovername

Partijen zijn niet gerechtigd hun rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan één of meer derden over te dragen.

Artikel 8 Gewijzigde omstandigheden

Indien als gevolg van een wijziging van omstandigheden ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst onmogelijk wordt treden Partijen met elkaar in overleg over deze overeenkomst en de aanpassing daarvan.

Artikel 9 Informatieplicht, geheimhouding

9.1 Partijen verplichten zich om elkaar over en weer steeds tijdig en naar behoren te informeren over die feiten en omstandigheden die voor een tijdige en behoorlijke nakoming van deze overeenkomst van belang (kunnen) zijn.

9.2 In het kader van de uitvoering van de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen kunnen vertrouwelijke gegevens tussen Partijen worden uitgewisseld. Partijen onthouden zich van eenzijdige mededelingen aan derden met betrekking tot deze vertrouwelijke gegevens, tenzij Partijen hiertoe wettelijk verplicht zijn dan wel dit nodig is in verband met onderzoek/advies van door hen ter zake ingeschakelde adviseurs.

Artikel 10 Toepasselijk recht en geschillen

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus in drievoud overeengekomen op

De Gemeente Alphen aan den Rijn,

BPD,

Vink Bouw,

.....

Wethouder G.P. van As

.....

P.B.J.M. Joosen

.....

R.T. de Kuiper

Bijlage 1a: intentieovereenkomst gebiedsontwikkeling 'Mijlpaal 30 Alphen aan den Rijn'

Bijlage 1b: locatie van Mijlpaal 30, zoals schetsmatig aangegeven op de tekening

Bijlage 2: situatietekening Zoekgebied Havenfront