

Intentieovereenkomst voor locatieontwikkeling Vergierdeweg 452 - 454

Partijen:

1. De heer G.H. Scholten, manager Realisatie van Recreatie Noord-Holland N.V., gevolmachtigde van het openbaar lichaam als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Wet gemeenschappelijke regelingen: Recreatieschap Sparnwoude, statutair gevestigd te Haarlem, domicilie kiezend ten kantore van Recreatie Noord-Holland N.V., Genieweg 46, 1981 LN Velsen-Zuid, hierna te noemen: "het recreatieschap";
2. Mevrouw ir. S. Tienkamp, hoofd Staatsbosbeheer Noord-Holland, in deze hoedanigheid handelend namens Staatsbosbeheer, hiertoe bevoegd op grond van het besluit van de directeur van Staatsbosbeheer van 21 december 2021 (Mandaatregeling Staatsbosbeheer 2022). Staatscourant jaargang 2021, nummer 51301, die zijn bevoegdheid tot het verrichten van na te melden rechtshandeling ontleend aan artikel 13 van de Wet van 11 september 1997, Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 1997/514 (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30263544.

en

De publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2013 DC Haarlem, Zijlvest 39, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht in samenhang met het geldende mandateringsbesluit rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. Martin Vos MRE, geboren te Heinenoord op 31 oktober 1964, handelend in zijn hoedanigheid van manager van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem en zulks ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem met BBV nummer 2022/....., d.d.....2022

Nemen het volgende in aanmerking:

- Staatsbosbeheer is bloot eigenaar en het recreatieschap is erfpachter en opstalhouder van de locatie Boerderij Noord-Akendam gelegen aan de Vergierdeweg 452-454, zoals weergegeven op de bijgevoegde kaart, bijlage 1. Groot ca. 7.350 m2. Hierna te noemen: de locatie.
- Een eerder in beginsel kansrijk herontwikkelingstraject tot bedrijfsruimte en horecalocatie gestopt is vanwege een door de gemeente geweigerde omgevingsvergunning.
- De gemeente en het recreatieschap in een gezamenlijke ambitie en aanpak de mogelijkheden voor de locatie verkennen.
- De gemeente heeft aangegeven een wens te hebben Skaeve Huse (overlastwoningen) te realiseren.
- Op 16 maart 2021 door het college van Haarlem besloten is te onderzoeken of hiertoe een mogelijkheid is op de locatie Vergierdeweg 452-454.
- De raad positief besloten heeft op 20 februari 2022 inzake het vaststellen van de startnotitie Skaeve Huse aan de Vergierdeweg (bijlage raadstuk met kenmerk 2021/630224).

- De gemeente een integraal plan wenst te maken waarin het herstel van de boerderij en de realisatie van Skaeve Huse zijn opgenomen.
- De plannen van de gemeente in beginsel niet passen binnen de doelstellingen van het recreatieschap en Staatsbosbeheer.
- De locatie zich in een zeer slechte staat van onderhoud bevindt en er urgentie is tot handelen als het gaat om de instandhouding van het gemeentelijk monument.
- Er in de woning op nummer 454 een huurder aanwezig is.
- Deze intentieovereenkomst legt de wederzijdse taken en verantwoordelijkheden vast bij de verder uitwerking van de plannen.
- De intentieovereenkomst geeft uitdrukking aan de wens van partijen om het plan verder uit te werken en het herstel van het monument te combineren met de ontwikkeling van Skaeve Huse.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Intentie, doel

1. De intentie van het recreatieschap is de eigendomssituatie van de locatie zo spoedig mogelijk te verleggen naar de gemeente.
2. Staatsbosbeheer heeft de intentie om de gemeente en het recreatieschap, binnen de ruimte die de dienst daar voor heeft, de mogelijkheid te bieden om de maatschappelijke opgave te realiseren die ze zich hier gesteld hebben én om tot een daarbij passende eigendomssituatie te komen. Indien plannen leiden tot een onherroepelijke bestemmingswijziging is beëindigen van erfpacht tussen recreatieschap en Staatsbosbeheer en verkoop of ruil van grond een reële mogelijkheid.
3. De intentie van de gemeente is zo spoedig mogelijk zes Skaeve Huse te realiseren en een plan te maken en te laten uitvoeren voor het herstel en toekomstig gebruik van de monumentale boerderij;
4. De gemeente is verantwoordelijk voor het voor eigen rekening en risico uitwerken van een realiseerbaar plan. De gemeente zal gedurende de looptijd van deze overeenkomst de daarvoor vereiste voorbereidende werkzaamheden verrichten, waaronder maar niet beperkt tot:
 - a) Voorbereiden bestemmingsplan en afstemming met stakeholders (zoals provincie en waterschap maar ook wijkraden, belangengroepen en omwonenden en bedrijven uit de omgeving).
 - b) Opstellen ontwerp bestemmingsplan en ter visie leggen door het college.
 - c) Vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad
 - d) Het opstellen van een plan voor het herstel en toekomstig gebruik van de boerderij en het omringende erf.
5. De volgende functies op het terrein worden voorzien:
 - a) Bouw van Skaeve Huse;
 - b) Realisatie van een beheerdersunit;
 - c) Functies voortkomend uit het bij artikel 1, lid 3 onder d beschreven op te stellen plan.
6. Partijen treden met elkaar in overleg over de wijze waarop de locatie kan worden overgedragen van Staatsbosbeheer / Recreatieschap naar de gemeente. Hierbij wordt de volgende fasering aangehouden:
 - a. Het uitgeven van de locatie in ondererfpacht. Dit geeft de mogelijkheid de verantwoordelijkheid op korte termijn te verleggen naar de gemeente.
 - b. Bij totstandkoming van een onherroepelijk bestemmingsplan, of zoveel eerder als partijen wensen, kan verkoop in gang worden gezet;
7. De inzet van het recreatieschap blijft beperkt tot het faciliteren van het bestuurlijke traject dat verbonden is aan de verkoop of ondererfpacht en het organiseren van de vastgoedrechtelijke situatie.

Staatsbosbeheer wordt actief geïnformeerd. Als het op beëindiging erfpacht en nadien taxeren en verkopen aankoopt ligt de regie bij Staatsbosbeheer.

Artikel 2. Uitgangspunten, haalbaarheid

1. Partijen hebben reeds overeenstemming over het volgende:
 - Het gemeentelijk monument moet in stand gehouden worden;
 - Er wordt rekening gehouden met de vigerende huurverplichting van het woonhuis in de planontwikkeling;
 - Omdat de toekomstige ontwikkeling niet bijdraagt aan de doelstelling van het recreatieschap en Staatsbosbeheer, kan overwogen worden de locatie te verkopen;
 - Partijen zijn zich er van bewust dat het vinden van een financieel rendabele herbestemming lastig kan zijn. Dit staat echter de overdracht van de locatie niet in de weg. Er zal op de kortst mogelijke termijn worden overgegaan tot het ondertekenen van een (koop)overeenkomst tot vervreemding van de locatie.

Artikel 3. Afspraken en planning

1. De gemeente heeft het initiatief in het verder uitwerken van de plannen met betrekking tot de locatie.
2. Deze intentieovereenkomst vormt de opmaat naar planvorming, bestemmingswijziging en eventuele beëindiging van erfpacht tussen recreatieschap en Staatsbosbeheer én verkoop/ruil van grond..
3. De gemeente streeft ernaar de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk te starten en daarna de aanvraag voor de omgevingsvergunning ten spoedigste in te dienen.
4. De te betalen canon voor het ondererfpachtrecht zal worden bepaald aan de hand van een door partijen gezamenlijk geïnitieerde taxatie.
5. De procedure om te komen tot een eventuele grondverkoop/ruil wordt kort na onherroepelijk worden van bestemmingswijziging ingang gezet.
6. Het integrale plan en nieuwe bestemming vormen te zijner tijd de formele basis voor de besluitvorming over beëindiging van erfpacht, taxatie van grondwaarde en grondverkoop/ruil.

Artikel 4. Kosten

1. Gemeente en recreatieschap dragen hun eigen proceskosten die zij ter uitvoering van deze overeenkomst maken.
2. De gemeente is, als toekomstige eigenaar, bereid tot een bijdrage in te treffen maatregelen die het monument behoeden voor verder verval tot het moment dat er daadwerkelijk gestart kan worden met de definitieve restauratie. Deze bijdrage voorziet in ieder geval in een aanvullende bijdrage op de subsidie wind- en waterdicht maken ter grootte van € 20.100,-.
3. Met verwijzing naar artikel 8 van deze overeenkomst kan het gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst noodzakelijk zijn kosten te maken t.b.v. een veilige woonomgeving voor de huurder van Vergierdeweg 454. In dat geval komen de kosten voor 50% voor rekening van het recreatieschap en voor 50% voor de gemeente. Met dien verstande dat de kosten voor het recreatieschap nooit meer bedragen dan een eenmalige bijdrage van € 80.000,- (te dekken uit de lopende exploitatie SPW, programma 2 beheer en onderhoud).

Artikel 5. Exclusiviteit en Didam arrest

1. Spaarnwoude is bekend met het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778). In dit arrest, oftewel het 'Didam-arrest', heeft de Hoge Raad bepaald dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Dit geldt ook voor de beslissing met wie en onder welke

voorwaarden het een overeenkomst tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak sluit. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheidslichaam bij een voorgenomen verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de betreffende onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Teneinde vermelde mededingingsruimte te waarborgen, heeft de Hoge Raad in het Didam-arrest specifieke procedurele regels geformuleerd, waaraan een overheidslichaam zich in het kader van een verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak dient te houden ("Procedurele Regels"). Afwijking van de Procedurele Regels is mogelijk indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de betreffende aankoop ("Uitzonderingssituatie"). Het recreatieschap zal zolang deze overeenkomst van kracht is ten aanzien van het terrein (zie kaart bijlage 1) geen soortgelijke samenwerking(en) met derden aangaan.

Artikel 6. Vertrouwelijkheid, informatieplicht

1. Partijen gebruiken de van elkaar ontvangen informatie slechts in het kader van de uitoefening van de verplichtingen uit deze overeenkomst.
2. Partijen verplichten zich over en weer elkaar steeds zo spoedig mogelijk schriftelijk te informeren over zaken waarvan zij weten of moeten weten dat deze van belang zijn voor de andere partij.
3. Mocht het recreatieschap informatie over de ontwikkelingen van de plannen voor initiatiefnemer openbaar willen maken, dan zal dit altijd met afstemming tussen gemeente en het recreatieschap plaatsvinden. Indien er vanuit de media inhoudelijke vragen over het plan komen, zal het recreatieschap de desbetreffende journalist doorverwijzen naar de gemeente. Staatsbosbeheer heeft geen rol in informatie/communicatie over de ontwikkeling.

Artikel 7. Duur en einde overeenkomst

1. Deze intentieovereenkomst treedt in werking op de dag waarop deze door partijen is ondertekend en eindigt op het moment dat partijen met elkaar de overeenkomst tot verkoop sluiten.
2. Als op enig moment blijkt dat de intenties en doelen zoals geformuleerd in artikel 1 niet kunnen worden gehaald, treden partijen met elkaar in overleg over aanpassing of over beëindiging van deze intentieovereenkomst.

Artikel 8. Verhuur woongedeelte

1. Het tot de zaak behorende woongedeelte (Vergierdeweg 454, 2026 BJ te Haarlem) is verhuurd aan de heer [REDACTED], hierna te noemen: de huurder. De vigerende huurovereenkomst is bekend bij de gemeente. Gemeente en recreatieschap zorgen voor communicatie en passende afspraken met huurder.
2. Eventuele verbouwingen en aanpassingen aan het verhuurde gedeelte dienen in goed overleg met en met instemming van de huurder tot stand te komen.

Artikel 9. Verpachting land

1. Het tot het kadastrale perceel Schoten, sectie A, nummer 1711 behorende gedeelte van de zaak is verpacht aan de heer ██████████ en aan de heer ██████████, beiden wonende te Haarlem. De gemeente is hiermee bekend.
2. Het is de intentie tussen partijen een recht van overpad te vestigen over het verpachte perceel.

Artikel 11. Overige afspraken

1. In geval van onvoorziene omstandigheden treden partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg, om te bezien of er mogelijkheden zijn de doelstelling van de overeenkomst alsnog te bereiken op een wijze die recht doet aan de bedoelingen van de partijen.
2. De rechten en plichten uit deze overeenkomst kunnen alleen worden overgedragen met de schriftelijke toestemming van alle partijen.
3. Deze overeenkomst vervangt alle eerder tussen partijen gesloten overeenkomsten en gemaakte afspraken, tenzij in deze overeenkomst anders is bepaald.
4. Alle kosten en belastingen, zoals onder andere overdrachtsbelasting, notariële kosten en/of kadastrale kosten voor de erfpachtuitgifte, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
5. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing, de bevoegde rechter te Haarlem is bevoegd van geschillen tussen partijen kennis te nemen.

- handtekeningen op de volgende pagina -

Handtekeningspagina bij Intentieovereenkomst

Deze overeenkomst is in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

1. namens Recreatieschap Sparnwoude:

te : (plaats).....

op: (datum)

rechtsgeldig vertegenwoordigd door

de heer G.H. Scholten

en

2. namens Staatsbosbeheer

te : (plaats).....

op: (datum)

rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

Ir. S. Tienkamp

en

3. namens Gemeente Haarlem

te : (plaats).....

op: (datum)

rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

Drs. M. Vos MRE MRICS