

Intentieovereenkomst

**Sint Jacob – Gemeente Haarlem
Stadionplein**

Versie: 200629

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Haarlem**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de hr. F.J. Roduner, in zijn hoedanigheid als wethouder van de Gemeente Haarlem, hiertoe gemachtigd door de burgemeester van Haarlem, hierna te noemen: **de Gemeente**,

en

2. de stichting: **Stichting Sint Jacob**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41226861, statutair gevestigd te Haarlem, feitelijk gevestigd te Richard Holkade 24, 2233 PZ te Haarlem en te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.W.F. van Bockel in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder;

Hierna ook gezamenlijk aan te duiden als Partijen.

In aanmerking nemende:

- a. Dat Sint Jacob eigenaar is van het complex Nieuw Delftweide gelegen aan de Herman Gorterstraat 1 te Haarlem. In dit complex biedt Sint Jacob zorg aan ouderen. Het gaat om circa 120 zorgplaatsen. Dit complex voldoet niet meer aan alle uitgangspunten die Sint Jacob heeft beschreven in het eigen Strategisch Vastgoed Plan, de dato 3 september 2018 en Sint Jacob een nieuwe huisvesting wenst te ontwikkelen.
- b. Dat de ambitie van Sint Jacob is om onderdeel te worden van een levendig gebied waar zowel gewoond als gewerkt wordt en waar plaats is om elkaar te ontmoeten: een gebied waar meerdere groepen mensen, bedrijven, en (maatschappelijke) ondernemingen aanwezig zijn en waar deze samenwerken met elkaar.
- c. Dat het voor de gemeente Haarlem het in het kader van het collegeakkoord van is belang dat er voldoende huisvesting voor ouderen wordt gerealiseerd en dat ouderen ook langer thuis kunnen blijven wonen.
- d. Dat Sint Jacob en de Gemeente willen samenwerken aan een scenario waarbij het complex Nieuw Delftweide wordt vervangen door nieuwbouw op de ontwikkellocatie Stadionplein Sportweg 8 uit de ontwikkelvisie Orionzone (zie bijlage 1)
- e. Dat de ontwikkeling van nieuwbouw van Sint Jacob in het gebied Stadionplein de kans biedt om zorgwoningen dicht bij een aantal functies in de buurt te realiseren, waardoor deze bereikbaar blijven voor de cliënten van Sint Jacob. Hierdoor kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen.

Komen het volgende overeen

Artikel 1. Doel van de intentieovereenkomst

1. Met deze Intentieovereenkomst spreken beide Partijen de intentie uit om nieuwbouw voor Sint Jacob te realiseren op een kavel op het nieuw te vormen Stadionplein.

2. Partijen spannen zich in om over en weer ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van de doelstellingen van deze Intentieovereenkomst hun deskundigheid en kennis ter beschikking te stellen.

Artikel 2. Activiteiten van Partijen

Om de in artikel 1 genoemde intentie vorm te geven zullen Partijen de volgende acties ondernemen en hebben Partijen de volgende uitgangspunten gedefinieerd:

1. Een procesmanager van de Gemeente start in samenspraak met Sint Jacob een onderzoek naar de haalbaarheid van een grondruil waarbij Sint Jacob haar huidige kavel aan de Herman Gorterstraat aan de Gemeente overdraagt, in ruil voor een nieuwe kavel aan het nog te ontwikkelen Stadionplein.
2. Als eerste wordt door de procesmanager samen met Sint Jacob een Voorschotovereenkomst (VO) opgesteld waarin de door Sint Jacob aan de Gemeente te betalen kosten zijn opgenomen voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek.
3. De beoogde kavel van Sint Jacob aan het Stadionplein maakt onderdeel uit van een groter te ontwikkelen gebied. De ontwikkeling van Sint Jacob mag geen belemmering zijn voor een integrale ontwikkeling van het Stadionplein.
4. Voor Sint Jacob is de urgentie voor nieuwe huisvesting hoog. Dit mede vanwege de staat van het huidige gebouw. Doel van het haalbaarheidsonderzoek is inzicht te krijgen in de haalbaarheid en planning van de realisatie van de ontwikkeling van nieuwbouw op genoemde nieuwe plek. De mogelijkheid om de huidige locatie te herontwikkelen is minder wenselijk, maar Sint Jacob houdt deze mogelijkheid wel open.
5. Indien op basis van het haalbaarheidsonderzoek wordt geconstateerd dat de ontwikkeling kansrijk is zal de Gemeente samen met Sint Jacob een startnotitie opstellen op basis van het Haarlems Ruimtelijk Plan Proces.
6. Voor het maken van de startnotitie zal door de Gemeente samen met Sint Jacob een Voorschotovereenkomst (VO) opgesteld worden waarin de door Sint Jacob aan de Gemeente te betalen kosten zijn opgenomen voor het opstellen van de startnotitie.
7. De startnotitie wordt aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.
Na de vaststelling van de startnotitie wordt de definitiefase van het HRPP opgestart en wordt opnieuw een voorschotovereenkomst dan wel anterieure overeenkomst gesloten

Artikel 3. Planning

Na ondertekening van deze Intentieovereenkomst nemen Partijen de volgende termijnen – op hoofdlijnen – in acht:

1. Start werkzaamheden procesmanager Gemeente 1 oktober 2020.
2. Ondertekenen Voorschotovereenkomst haalbaarheidsonderzoek 1 november 2020
3. Afronden haalbaarheidsonderzoek en planning realisatie ontwikkeling nieuwbouw Sint Jacob februari 2021
4. Ondertekenen Voorschotovereenkomst startnotitie maart 2021
5. Beoogde vaststelling startnotitie door gemeenteraad mei 2021

Deze globale planning bevat geen fatale termijnen maar dient voor partijen louter als richtlijn om de benodigde werkzaamheden in beeld te brengen en de voortgang daarvan te bevorderen

Artikel 4. Overlegstructuur en communicatie

1. Partijen zullen gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst regelmatig, doch minimaal eenmaal per vier weken overleg voeren over de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek en het opstellen van de startnotitie.
2. Bestuurlijk overleg tussen Partijen zal plaatsvinden op afroep van één der Partijen indien die daar aanleiding toe ziet.

Artikel 5. Inwerkingtreding en einde van de Intentieovereenkomst

1. Deze Intentieovereenkomst treedt in werking zodra deze door beide Partijen rechtsgeldig is ondertekend.
2. Deze Intentieovereenkomst eindigt wanneer uit het haalbaarheidsonderzoek geconstateerd wordt dat een ontwikkeling niet haalbaar is.
3. Deze Intentieovereenkomst eindigt van rechtswege indien per uiterlijk 1 mei 2021 de beoogde Vervolgovereenkomst, zijnde een tweede voorschotovereenkomst t.b.v. het opstellen van de startnotitie niet tot stand is gekomen. Partijen kunnen in onderling overleg schriftelijk een aangepaste datum vaststellen in afwijking van de datum die is genoemd in de vorige zin.
4. Ingeval van beëindiging van de Intentieovereenkomst zijn Partijen nimmer schadeplichtig jegens elkaar, en dragen Partijen ieder hun eigen kosten.

Artikel 6. Publiekrechtelijke taak Gemeente

1. De inhoud van deze Intentieovereenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid.
2. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de Stichting is gehouden, indien het handelen naar deze publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten. De Gemeente zal zich wel inspannen om dergelijke (rechts)handelingen of het nalaten daarvan zo tijdig mogelijk aan Sint Jacob te melden.
3. Evenmin zal de inhoud van deze Intentieovereenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Intentieovereenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
4. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Intentieovereenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Sint Jacob en/of door Sint Jacob ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 7. Totstandkomingsvoorbehoud

1. Tussen Partijen komt deze Intentieovereenkomst pas tot stand nadat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem (het college).
De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze Intentieovereenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen Intentieovereenkomst tot stand tussen Partijen, dus ook geen Intentieovereenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 8. Ontbinding in verband met faillissement, surseance van betaling en wanprestatie

1. Partijen hebben het recht de Intentieovereenkomst bij aangetekende brief te ontbinden wegens het toerekenbaar tekortschieten van de andere partij, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Voordat een Partij overgaat tot ontbinding van de Intentieovereenkomst zal hij de andere Partij schriftelijk in gebreke stellen en de andere partij een redelijke termijn gunnen om zijn verplichtingen alsnog na te komen.
2. Indien een Partij van haar in lid 1 van dit artikel gegeven recht gebruik maakt is zij jegens de andere Partij niet tot betaling van enige vergoeding gehouden. Indien een Partij van haar in lid 1 van dit artikel gegeven recht gebruikt maakt laat zulks onverlet haar recht op schadevergoeding en enig ander recht dat haar toekomt ingevolge de wet of de Intentieovereenkomst.

Artikel 9. Geheimhouding

1. Partijen zullen alle gegevens, waarvan zij kennis hebben gekregen en die als vertrouwelijk zijn aangemerkt, of waarvan Partijen redelijkerwijze moet vermoeden dat deze van vertrouwelijke aard zijn, als zodanig behandelen. Partijen zullen deze gegevens niet openbaren aan derden, noch persoonlijk gebruiken, tenzij zij daartoe uitdrukkelijk schriftelijk toestemming hebben gekregen van de wederpartij. Partijen zullen deze verplichting aan hun personeel alsmede aan de door hun in te schakelen derden opleggen.

Artikel 10. Rechts- en forumkeuze

1. Op deze Intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. In geval van geschillen naar aanleiding van en/of samenhangend met deze Intentieovereenkomst, dan wel Intentieovereenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn zullen Partijen allereerst trachten langs minnelijke weg een oplossing te bereiken. Indien Partijen ondanks goed overleg niet tot een oplossing van een geschil kunnen komen zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in Haarlem.

Artikel 11. Slotbepalingen

1. Wijzigingen van de Intentieovereenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk en na wederzijdse goedkeuring plaatsvinden worden.
2. In alle gevallen waarin deze Intentieovereenkomst niet voorziet, zullen partijen in redelijk overleg trachten tot een invulling te komen op een wijze die strookt met de inhoud en strekking van deze Intentieovereenkomst.
3. Indien zich tijdens de looptijd van de Intentieovereenkomst omstandigheden voordoen, die van dien aard zijn dat één der partijen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Intentieovereenkomst niet mag verwachten, dan treden partijen hieromtrent in overleg en regelen zij de daaruit voortvloeiende consequenties.

Artikel 12. Bijlagen

De navolgende, door Partijen geparafeerde, bij de Intentieovereenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van de Intentieovereenkomst en worden als woordelijk herhaald en ingelast beschouwd:

Bijlage 1: Beoogde ontwikkeling 'Stadionplein' uit de ontwikkelvisie Orionzone

Aldus overeengekomen te Haarlem op2020,

Handtekening Gemeente Haarlem

Handtekening Sint Jacob

Namens College van B&W van Haarlem

E.W.F. van Bockel

F.J. Roduner

Bijlage 1: Beoogde ontwikkeling 'Stadionplein' uit de ontwikkelvisie Orionzone

