

INTENTIEOVEREENKOMST

woningbouwontwikkeling De Knipe Noord

{{Signer1}}

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Heerenveen**, zetelende te (8441ES) Heerenveen aan de Crackstraat 2, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, A. Fokkens-Kelder, handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van Heerenveen d.d. 2024 met kenmerk, hierna te noemen: "**Gemeente**";

EN

2. **C. de Wolff Beheer BV**, statutair gevestigd te Heerenveen en kantoorhoudende aan de Koornbeursweg 65, 8442 DJ Heerenveen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 01029212, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.F. de Wolff, hierna te noemen: "**Eigenaar**";

EN

BPD Ontwikkeling BV, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder BPD Europe B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08024283, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.H. Jansen en mevrouw G. Voorhorst, hierna te noemen: "**BPD**";

EN

Kuin Vastgoedontwikkeling BV, statutair gevestigd te Stede Broec, kantoorhoudende aan De Tocht 5, 1611 HT te Bovenkarspel, krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. Kuin, hierna te noemen: "**Kuin**";



1

De Gemeente, Eigenaar, BPD en Kuin, hier samen te noemen: Partijen

In aanmerking nemende dat:

- De Gemeente op 26 april 2023 op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten een voorkeursrecht heeft gevestigd op (onder andere) de kadastrale percelen gemeente Knijpe, sectie D met de nummers 251, 48, 35, 115 en 37;
- Eigenaar de kadastrale percelen met nummers 48, 35, 115 en 37 in eigendom heeft;
- De Gemeente, Eigenaar, BPD en Kuin gezamenlijk een onderzoek willen doen naar de realisatie van woningbouw in de Knipe (hierna: "Haalbaarheidsonderzoek"), aan de noordzijde van het dorp, zoals indicatief aangegeven op bijlage 1, hierna te noemen: "Project";
- Eigenaar al ruim voor de inwerkingtreding van het voorkeursrecht in gesprek was met een gelegenheidscombinatie van de projectontwikkelaars BPD en Kuin (hierna: "BPD/Kuin") over de aankoop en ontwikkeling van de onderhavige percelen en derhalve BPD/Kuin wil betrekken bij het Haalbaarheidsonderzoek, waarmee de Gemeente instemt;
- De gemeente voornemens is de WVG in te trekken als blijkt dat het Haalbaarheidsonderzoek met een positief resultaat is afgerond;
- Eigenaar voornemens is meteen daarna de locatie over te dragen aan BPD/Kuin die de locatie dan verder in overleg met de Gemeente kan ontwikkelen;
- Partijen wensen op basis van vertrouwelijkheid samen te werken en binnen een tijdsbestek van vijf (5) maanden, na ondertekening van deze overeenkomst, het Haalbaarheidsonderzoek af te ronden;
- Partijen wensen hun afspraken hierover vast te leggen in deze overeenkomst

en komen overeen als volgt:

Artikel 1 - doel van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst heeft als doel het vastleggen van de uitgangspunten voor het Haalbaarheidsonderzoek zoals aangegeven in artikel 2.
2. Partijen verplichten zich om zich in te spannen - conform het bepaalde in deze overeenkomst en binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid - om het Haalbaarheidsonderzoek met positief resultaat af te ronden.

Artikel 2 - uitgangspunten Haalbaarheidsonderzoek

1. Partijen werken op basis van exclusiviteit aan het Haalbaarheidsonderzoek.
2. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen Partijen geen contacten met derden - anders dan genoemd in de overwegingen - hebben over de ontwikkeling van de gronden van het Project, tenzij Partijen anders overeenkomen. Het staat Partijen uiteraard wel vrij om adviseurs ter zake in te schakelen.
3. Het Haalbaarheidsonderzoek bestaat, niet uitputtend, uit het onderzoeken van de haalbaarheid op de volgende onderdelen:
 - i. Stedenbouw, specifiek de medewerking van de Provincie. Uitgegaan



wordt van een goede landschappelijke inpassing van het Project.

- ii. Verkeer
 - iii. Juridisch
 - iv. Ruimtelijke ordening (ecologie, archeologie, bodem, water, geluid, etc.)
 - v. Maatschappelijke participatie
 - vi. Financiële haalbaarheid
 - vii. Woningbouwprogrammering. Uitgegaan wordt van een verdeling 30% Goedkoop (sociale huur en/of goedkope koop tot 250.000,- V.O.N.), 30% Betaalbare koop (tot 355.000,- V.O.N.) en 40% (middel-)dure koop (> € 355.000,- V.O.N.). Prijzen prijspeil 1 januari 2023. NB; genoemde prijzen kunnen worden verhoogd indien ook de prijsindex voor consumentenprijzen, CPI-index (CBS), is gestegen, conform die index.
 - viii. Bij het onderzoek worden alle relevante beleidsdocumenten van de Gemeente en hogere overheden betrokken.
4. BPD/Eigenaar en BPD/Kuin zijn initiatiefnemers van het Project en verantwoordelijk voor het tijdig en compleet aanleveren van de voor het Haalbaarheidsonderzoek benodigde onderzoeken en informatie.
 5. BPD/Kuin zal de participatie voor het Haalbaarheidsonderzoek organiseren conform de door de Gemeente aan die participatie te stellen eisen.
 6. De Gemeente toetst en faciliteert het Haalbaarheidsonderzoek vanuit haar verantwoordelijkheid voor goede ruimtelijke ordening.
 7. Alle kosten die Eigenaar en/of BPD/Kuin maken in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst zijn voor rekening van Eigenaar en/of BPD/Kuin.

Artikel 4 – Kostenverhaal

Eigenaar en BPD/Kuin zullen ter vergoeding van de ambtelijke kosten voor de duur van deze overeenkomst € 24.000,- voldoen aan de Gemeente. De eerste termijn ad. € 8.000,- is verschuldigd binnen twee weken na ondertekening van deze intentieovereenkomst, de tweede termijn van € 8.000,- dient twee maanden na de ondertekening te worden voldaan en de derde te versturen factuur volgt bij het gereedkomen van het Haalbaarheidsonderzoek. Er wordt niet verder gefactureerd indien gedurende het proces blijkt dat de ontwikkeling niet haalbaar is. De facturen zullen worden gericht aan Eigenaar die zorgdraagt voor verrekening met BPD/Kuin.

Artikel 5 - Duur van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst gaat in per datum van ondertekening door Partijen en eindigt van rechtswege vijf (5) maanden na deze datum of zoveel eerder of later als Partijen gezamenlijk overeenkomen.
2. Indien Eigenaar, BPD en/of Kuin in staat van faillissement komt te verkeren of surseance van betaling wordt aangevraagd heeft de Gemeente het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst middels aangetekende brief te beëindigen.
3. Bij (tussentijdse) beëindiging van deze overeenkomst geldt het bepaalde in artikel 2 lid 8.

Artikel 6 - Slotbepalingen

1. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders van



de Gemeente.

2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
3. Indien er geschillen ontstaan over de uitleg van deze overeenkomst of de uitvoering ervan, zijn Partijen verplicht om met elkaar in overleg te treden en hun uiterste best te doen om hun geschil in der minne te beslechten. Mocht dat niet lukken, dan geldt het bepaalde hierna in lid 4.
4. Alle geschillen over de uitleg van deze overeenkomst of de uitvoering ervan, zullen worden beslecht door de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden. Dit geldt ook als slechts één van partijen een geschil als geschil aanmerkt.
5. De bij deze overeenkomst gevoegde, door parafen van beide partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:

Bijlage 1: Verkavelingsschets

Aldus vastgelegd, overeengekomen en ondertekend op:

{{Signer5}}

DATUM: - - 2024
namens de Gemeente

DATUM: - - 2024
namens Eigenaar

{{Signer2}}

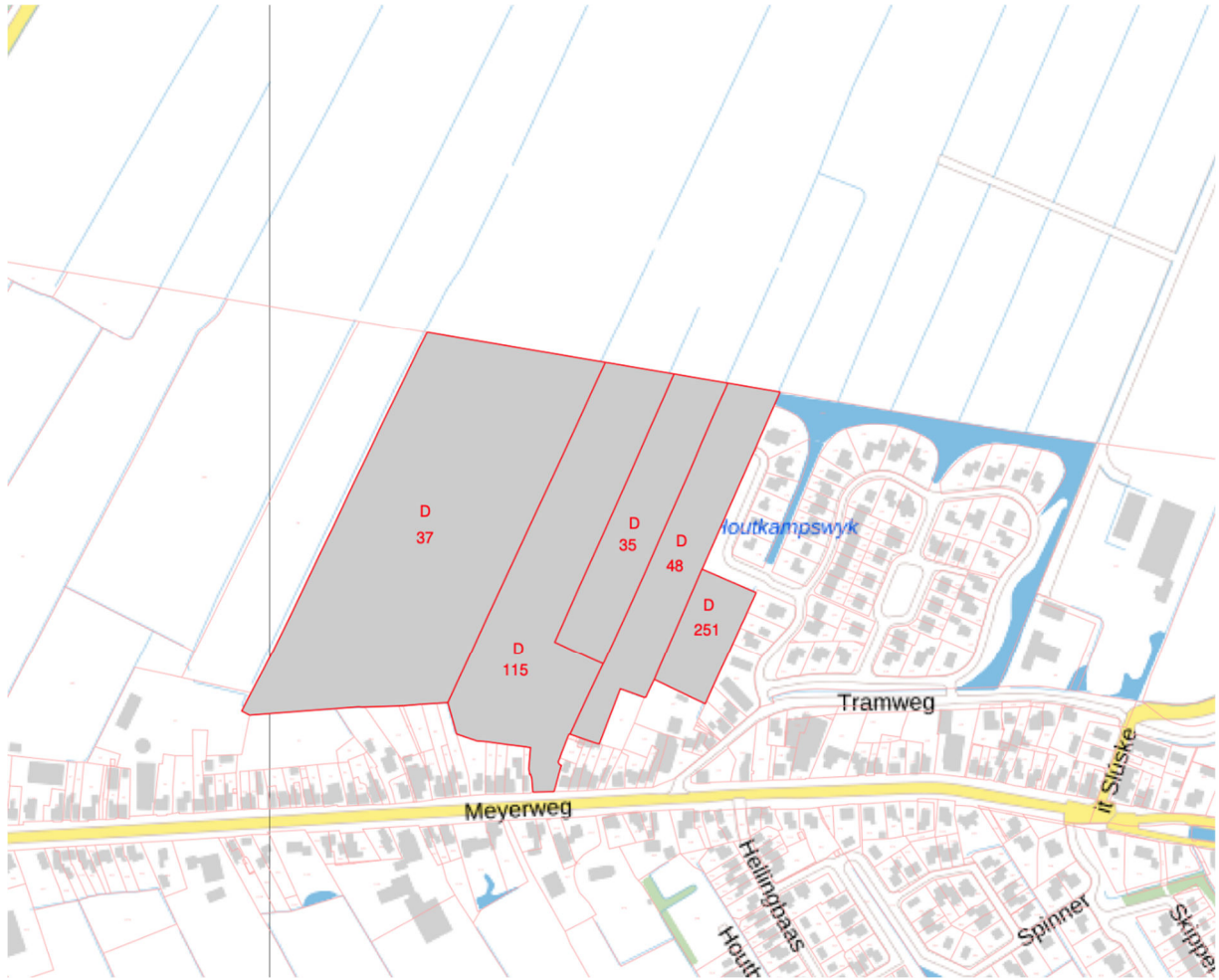
{{Signer3}}

{{Signer4}}

DATUM: - - 2024
namens BPD

DATUM: - - 2024
namens Kuin

BIJLAGE 1: WVG gebied De Knipe



Handwritten signatures in blue ink.