

INTENTIEOVEREENKOMST

woningbouwontwikkeling Jubbega Zuid

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, handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van Heerenveen d.d. 24 december 2024 met kenmerk D.24.1867254

hierna te noemen: "Gemeente";

en

2.

- a) de heer H.J. Sinnige, wonende aan de Bij de Leijwei 20, 8421 SG Hoornsterzwaag, alsmede
 - b) mevrouw W.N. Sinnige-Kingma, wonende aan de Bij de Leijwei 20, 8421 SG Hoornsterzwaag, alsmede
 - c) de maatschap J.M. en H.J. Sinnige, gevestigd aan de Bij de Leijwei 20, 8421 SG Hoornsterzwaag, alsmede diens maten:
 - d) J.M. Sinnige, wonende aan de Bij de Leijwei 13, 8412 SG te Hoornsterzwaag
 - e) H.J. Sinnige (zie 2a)
 - f) W.N. Sinnige-Kingma (zie 2b)
- hierna te noemen: "Eigenaar";

en

3. Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV, kantoorhoudende aan de KR Poststraat 101, 8441 EN te Heerenveen
- hierna te noemen: "Van Wijnen";

De Gemeente, Eigenaar en Van Wijnen, 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 Mildam, sectie K met de nummers 530, 531 en 532;
- Eigenaar de bovengenoemde kadastrale percelen in eigendom heeft;
- Eigenaar kennis heeft van het feit dat er meerdere woningbouwlocaties spelen in Jubbega;
- De Gemeente, Eigenaar en Van Wijnen, als beoogd ontwikkelaar, gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek willen doen naar de realisatie van woningbouw in Jubbega, aan de



- Eigenaar al ruim voor de inwerkingtreding van het voorkeursrecht in gesprek was met Van Wijnen over de aankoop en ontwikkeling van de onderhavige percelen en derhalve Van Wijnen wil betrekken bij het haalbaarheidsonderzoek;
- De Gemeente voornemens is ontheffing van de WVG te verlenen als blijkt dat het haalbaarheidsonderzoek positief is afgerond;
- Eigenaar voornemens is daarna de locatie te verkopen aan Van Wijnen die de locatie dan verder kan ontwikkelen;
- Partijen wensen op basis van vertrouwelijkheid samen te werken en binnen een tijdsbestek van 5 maanden, na ondertekening van deze overeenkomst, de haalbaarheid van het Project te onderzoeken, hierna te noemen: "Haalbaarheidsonderzoek";
- 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 dit doel te bereiken.

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 de volgende onderdelen:
 - i. Stedenbouw, specifiek de medewerking van de Provincie
 - ii. Verkeer
 - iii. Juridisch
 - iv. Ruimtelijke ordening (ecologie, archeologie, bodem etc)
 - v. Maatschappelijke participatie
 - vi. Financiële haalbaarheid
 - vii. Woningbouwprogrammering. Uitgegaan wordt van een verdeling 33% Goedkoop (tot 260.000,- von), 33% Betaalbaar (tot 360.000,- von) en 34% dure koop.
NB; genoemde prijzen kunnen worden verhoogd indien ook de prijsindex voor nieuwbouwwoningen (CBS is gestegen. Prijspeil 1 juli 2024.
 - viii. Bij het onderzoek worden alle relevante beleidsdocumenten betrokken
4. Van Wijnen heeft een voorlopig ontwerp van het Project met ruimtelijke inpassing aangeleverd op basis van de WVG (**bijlage 1**). Dit betreft een eerste praatprent, er is uitdrukkelijk geen sprake van een door de Gemeente goedgekeurd plan.
5. Eigenaar en Van Wijnen zijn initiatiefnemer van het Project en verantwoordelijk voor het tijdig en compleet aanleveren van de voor het Haalbaarheidsonderzoek benodigde onderzoeken en informatie.
6. Van Wijnen zal de participatie voor het Haalbaarheidsonderzoek organiseren.
7. De Gemeente toetst en faciliteert het Haalbaarheidsonderzoek vanuit haar verantwoordelijkheid voor de zorg van de fysieke leefomgeving.
8. Alle kosten die Eigenaar en/of Van Wijnen maken in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst zijn voor rekening van Eigenaar en/of Van Wijnen.

Artikel 3 - Kostenverhaal

Eigenaar / Van Wijnen zullen ter vergoeding van de ambtelijke kosten € 24.000,- excl btw voldoen. De eerste termijn is € 8.000,- binnen twee weken na ondertekening van deze intentieovereenkomst door de Gemeente, de tweede termijn van € 8.000,- dient twee maand 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.

Artikel 4 - Duur van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst gaat in per datum van ondertekening door Partijen en eindigt van rechtswege 5 maanden na deze datum of zoveel eerder als Partijen gezamenlijk overeenkomen. In onderling overleg kunnen partijen een verlenging overeenkomen.
2. Indien Eigenaar of Van Wijnen 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 5 - 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: WVG gebied

Aldus vastgelegd, overeengekomen en ondertekend op

DATUM: 9 januari 2025

namens de Gemeente

DATUM: 12..... - 12... - 2024

Eigenaar

DATUM: 3 december - 2024

namens Van Wijnen
(beoogd ontwikkelaar)
A. Oosting

BIJLAGE 1: WVG gebied



