

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

INTENTIE OVEREENKOMST

vml. HTS-locatie

Bekkerveld 30
te
Heerlen

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Wonen Limburg Accent B.V. statutair gevestigd en kantoor houdende Willem II Singel 25 te 6041 HP Roermond, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Handel onder nummer: 69472076, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.N. Hazeu, non-executive bestuurder, als gevolmachtigde van de heer G.G.M.P. Peeters, executive bestuurder,
hierna te noemen: '**de Ontwikkelaar**',

en
2. de gemeente Heerlen, te dezen vertegenwoordigd door de heer J.M.M. Clemens, in zijn hoedanigheid van wethouder Onderwijs, Jeugd, Cultuur, Erfgoed & Wonen, deze gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigend,
hierna te noemen: '**Gemeente**';

De ondergetekenden sub 1 en 2 worden voor zover bepalingen van deze intentieovereenkomst (hierna te noemen: '**Overeenkomst**') betrekking hebben op alle ondergetekenden, hierna tezamen aangeduid als: '**Partijen**';

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. Ontwikkelaar eigenaar is van de vml. HTS-locatie, staande en gelegen aan de Bekkerveld 30 / dr. Jaegersstraat 40, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie E nummers 5953 en 6207, respectievelijk ter grootte van 8008 m² en 354 m², welk object hij voor een gedeelte, te weten het gedeelte dat is gelegen aan de Bekkerveld 30 en gesitueerd op de percelen kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie E nummers 6207, ter grootte van 354 m² en 5359 ter grootte van circa 5.723 m², voornemens is te verkopen en in eigendom over te dragen, hierna te noemen: '**Object 1**';

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

- b. Gemeente in beginsel bereid is tot aankoop en eigendomsverkrijging van Object 1 over te gaan, zulks ten behoeve van de huisvesting van het kindcentrum Tarcisius;
- c. Gemeente voornemens is aan Ontwikkelaar te verkopen en in eigendom over te dragen de locaties i) Burgemeester Gijzelslaan, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie E nummers 6597, groot 3.321 m² en 6599 (ged) ter grootte van circa 249 m², hierna: '**Object 2**', ii) het vml. Sporthotel, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummers 7707 ter grootte van 903 m² en 9046 (ged), ter grootte van circa 1.113 m², hierna: '**Object 3**', en iii) bs. Tarcisius, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie H nummer 1290, ter grootte van 5.135 m², hierna '**Object 4**', welke objecten Ontwikkelaar in beginsel bereid is aan te kopen en in eigendom te verkrijgen;
- d. Partijen als uitgangspunt nemen een vastgoedtransactie, hierna: **Vastgoedtransactie**, met gesloten beurzen die in elk geval Object 1 als maatschappelijk object ten behoeve van het kindcentrum Tarcisius, Object 2 en Object 3 als Bouwrijp gemaakte locaties bestemd voor woningbouw en mogelijk Object 4 als as-is, where is-locatie omvat;
- e. Partijen kennis hebben van het feit dat voor de inzet als bedoeld onder d. één of meerdere planologische maatregelen noodzakelijk zijn;
- f. Partijen zich tot doel stellen om te onderzoeken of er sprake kan zijn van een haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie zoals nader geduid onder b., c., d. en e., zulks in onderling overleg, met inachtneming van ieders verantwoordelijkheden en onder in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden, en dat overeenstemming kan worden bereikt over de kaders waarbinnen tot de Vastgoedtransactie kan worden gekomen;
- g. Partijen in deze Overeenkomst wensen vast te leggen binnen welke kaders en verantwoordelijkheden de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de Vastgoedtransactie door Partijen zal worden onderzocht en welke werkafspraken daarbij gelden;
- l. Ontwikkelaar in kennis is gesteld van het feit dat de onderhandelingen in het kader van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten zijn en zullen worden gevoerd op basis van het Onderhandelingsprotocol gemeente Heerlen, van welk Onderhandelingsprotocol een exemplaar aan de Ontwikkelaar is verstrekt, waarvan hij verklaart met de inhoud bekend te zijn.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities

1.1 In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Artikel: een artikel in deze Overeenkomst.

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

Bestemming: het huidige toegestane normale gebruik van het Object 1, het Object 2, het Object 3 en het Object 4.

Bijlagen: de aan deze Overeenkomst gehechte bijlagen.

Bouwrijp (maken): het civieltechnisch geschikt maken van gronden voor verdere inrichting en realisatie van beoogde bebouwing, de ontsluiting en de bereikbaarheid daarvan.

Considerans: de overwegingen bij deze Overeenkomst.

Eigendomsoverdracht: de verkrijging van de volle en vrije eigendom van Object 1, Object 2, Object 3 en mogelijk Object 4 door middel van het verlijden van een of meerdere notariële akten van levering uiterlijk op 1 augustus 2019.

Gemeente: De in de aanhef van deze Overeenkomst genoemde publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Heerlen.

Kindcentrum Tarcisius: een voorziening voor kinderen van tenminste 0 – 12 jaar, waar zij gedurende de dag komen om te spelen, leren, ontwikkelen en ontmoeten. Alle ontwikkelings-terreinen van kinderen komen aan bod. Het kindcentrum biedt een totaalpakket op het gebied van educatie, opvang en ontwikkeling.

Lid: een lid uit een Artikel van deze Overeenkomst.

Object 1: het registergoed inclusief daarop aanwezige opstallen en aanhorigheden, plaatselijk bekend Bakkerveld 30 en kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie E nummers 6207, ter grootte van 354 m² en 5953 (ged), ter grootte van circa 5.723 m².

Object 2: het braakliggend terrein, plaatselijk bekend Burg. Gijzelslaan en kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie E nummers 6597 ter grootte van 3.321 m² en 6599 (ged) ter grootte van circa 249 m².

Object 3: het registergoed waarop aanwezig nog door Gemeente te amoveren opstallen en aanhorigheden, plaatselijk bekend Spoorsingel 42-46-C, kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummers 7707 ter grootte van 903 m² en 9046 (ged) ter grootte van circa 1.113 m².

Object 4: het registergoed inclusief daarop aanwezige opstallen en aanhorigheden in de staat 'as is, where is', plaatselijk bekend Aarweg 26 en kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie H nummer 1290 ter grootte van 5.135 m².

Ontwikkelaar: de in de aanhef van deze Overeenkomst genoemde besloten vennootschap Wonen Limburg Accent B.V.

Overeenkomst: onderhavige intentieovereenkomst.

Planologische bestemming: de bestemming die het Object 1, het Object 2 en het Object 3 elk afzonderlijk in de eindsituatie moeten verkrijgen op basis van een of meerdere nog te doorlopen planologische procedure(s).

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

Planning: De indicatieve planning die aan deze Overeenkomst is gevoegd.

Vastgoedtransactie: de verkoop en Eigendomsoverdracht aan Partijen van in elk geval het Object 1 enerzijds en het Object 2 en het Object 3 tezamen anderzijds, mogelijk aangevuld met Object 4 met gesloten beurzen, zodra het Object 1, het Object 2 en het Object 3 voor de verkrijgende partij de gewenste Planologische bestemming hebben (verkregen).

- 1.2 De Considerans en alle Bijlagen waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen, maken een integraal en onverbreekelijk deel uit van de Overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en de inhoud van een Bijlage, prevaleert de Overeenkomst.
- 1.3 Aan kopjes boven Artikelen komt geen zelfstandige betekenis toe. Zij dienen uitsluitend de overzichtelijkheid.
- 1.4 In de Overeenkomst hebben de met hoofdletters aangeduide termen en begrippen de betekenis die daaraan is toegekend onder het Artikel 1.1.
- 1.5 Het enkelvoud wordt geacht mede te omvatten het meervoud en vice versa en een verwijzing naar een mannelijke vorm wordt mede geacht te omvatten een verwijzing naar een vrouwelijke vorm en vice versa.
- 1.6 Verwijzingen in deze Overeenkomst zijn verwijzingen naar Artikelen in deze Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 2 Doelstelling Overeenkomst

- 2.1 Het doel van deze Overeenkomst is om in onderling overleg te onderzoeken of en zo ja in welke omstandigheden er sprake is van een haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie.

Partijen nemen voor een haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie tot uitgangspunt dat:

- i) de koopsom van Object 1 € 1.100.000,- k.k. bedraagt;
- ii) de Eigendomsoverdracht van Object 1 aan Gemeente plaatsvindt vrij van rechten, plichten en aanspraken;
- iii) de koopsom wordt betaald door middel van de inzet van de herontwikkelingslocaties Object 2 en Object 3 als door Gemeente Bouwrijp gemaakte grond met de inspanningsverplichting voor Gemeente om een of meerdere planologische maatregel(en) in procedure te brengen ter verkrijging van de Planologische bestemming en waarbij:
- iv) Ontwikkelaar op de locaties genoemd onder ii) in totaal een woningbouwproductie kan realiseren van maximaal 44 wooneenheden,
- v) de grondwaarde per wooneenheid € 25.000,- excl. evt. verschuldigde belastingen bedraagt,
- vi) de koopsom van Object 2 € 600.000,- k.k. bedraagt en de koopsom van Object 3 € 500.000,- k.k.;

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

- vii) Object 1 voor Gemeente planologisch geschikt dient te zijn en door Gemeente bouwkundig geschikt te maken is voor de huisvesting van het Kindcentrum Tarcisius;
- viii) de huisvesting van het Kindcentrum Tarcisius in Object 1 met ingang van het schooljaar 2020/2021 zijn beslag kan krijgen welk Object voor dat doel nog moet worden verbouwd;
- ix) De Eigendomsoverdracht van Object 1, Object 2 en Object 3, gelet op het gestelde onder viii), plaatsvindt uiterlijk 1 augustus 2019, ongeacht of de Planologische bestemming voor Object 2 en Object 3 reeds is vastgesteld, echter met inachtneming van het gestelde in Artikel 2.6;
- x) het juridisch mogelijk is om Object 4 te verkopen en in eigendom over te dragen aan (een tot het concern van) Ontwikkelaar (behorende entiteit) voor een symbolische koopsom k.k.;
- xi) het verkrijgen van een bijdrage van maximaal € 115.500,- door (een tot het concern van) Ontwikkelaar (behorende entiteit) voor een duurzame transformatie van Object 4, e.e.a. zoals nader omschreven in Artikel 2.8.

- 2.2 Partijen hebben kennis van de vigerende Bestemming van Object 1, Object 2, Object 3 en Object 4. Voor de Vastgoedtransactie dient vast te staan dat Object 1 over de Planologische bestemming beschikt die noodzakelijk is om daarvoor het beoogde programma te realiseren.

Object 1, Object 2 en Object 4 kennen volgens het vigerende bestemmingsplan Heerlen Zuid, NL.IMRO.0917. BP030300W000006-0401, de bestemming Maatschappelijk.

Object 3 kent volgens het vigerende bestemmingsplan Heerlen-Stad Noord, NL.IMRO.0917.BP031200W000002-040, de bestemming Gemengd-3. Binnen de op de bijbehorende verbeelding aangegeven belijning is wonen daarbij toegestaan.

- 2.3 Ontwikkelaar is voornemens op Object 2 en Object 3 woningbouw in de huursector te realiseren. Aan het Object 2 is geen en aan het Object 3 is deels een Planologische bestemming toegekend die het beoogde woningbouwprogramma faciliteert. Er dient derhalve een planologische maatregel in procedure te worden gebracht.

In verband met de Planologische bestemming voor het Object 2 en het Object 3 moet vanwege het beoogde woningbouwprogramma voor het Object 2 en mogelijk voor het Object 3 met Parkstad worden afgestemd opdat de Woningmarktprogrammering van Parkstad voorziet in het beoogde woningbouwprogramma.

Ontwikkelaar zorgt in voormeld kader voor 15 titels door het inzetten van 47 woontitels die volgens de woningbouwprogrammering van Parkstad aan de HTS-locatie zijn toegekend, zulks in een verhouding 1:4, hetgeen resulteert in 12 titels en door het inzetten van ten minste 3 titels vanwege de herontwikkeling van de Saffierflat in een verhouding 1:1. Gemeente zorgt voor maximaal 9 titels.

Het beoogde woningbouwprogramma voor Object 3 maakt al deel uit van de woningmarktprogrammering Parkstad.

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

2.4 Gemeente is voornemens Object 1 aan te wenden ten behoeve van het huisvesten van het Kindcentrum Tarcisius. De Planologische bestemming die aan Object 1 is toegekend faciliteert de realisatie van het Kindcentrum Tarcisius.

2.5 Partijen zullen bij de nadere planvorming voor de beoogde woningbouw voor Object 2 uitgaan van een woningbouwprogramma van maximaal 24 wooneenheden.

Voor Object 3 zullen Partijen bij de nadere planvorming uitgaan van een solitair te realiseren woningbouwprogramma van maximaal 20 wooneenheden.

2.6 Het primaire doel van Ontwikkelaar is de realisatie en beheer van woningbouw voor de verhuur in 1^e plaats in de sociale huursector, maar daarnaast ook in de vrije huursector. Om voornoemde reden hebben Partijen tot uitgangspunt genomen dat de koopsom bij Eigendomsoverdracht van Object 1 de Eigendomsoverdracht is van Object 2 en Object 3 als herontwikkelingslocaties. Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat op het moment van de Eigendomsoverdracht Object 2 en Object 3 nog niet zullen beschikken over de Planologische bestemming. Onverminderd heeft Gemeente een inspanningsverplichting als bedoeld in Artikel 2.9 aangaande de Planologische bestemming van Object 2 en Object 3.

Partijen zijn met elkaar overeengekomen dat indien Object 2 en/of Object 3 op een onderling nog nader te bepalen tijdstip niet beschikken over de Planologische bestemming ten gevolge van factoren die buiten de invloedssfeer van Ontwikkelaar ligt, zal Gemeente aan Ontwikkelaar alsnog (een gedeelte van de) de koopsom ad € 1.100.000,- k.k. aan Ontwikkelaar voldoen, indien aan de orde onder gelijktijdige teruglevering van de volle en vrije eigendom aan Gemeente van Object 2 en Object 3.

Indien Object 2 en Object 3 in de 2^e alinea van dit Lid bedoelde situatie op het in dat Lid bedoelde moment beide niet beschikken over de Planologische bestemming betaalt Gemeente aan Ontwikkelaar € 1.100.000,- k.k. onder gelijktijdige teruglevering van de volle en vrije eigendom aan Gemeente van Object 2 en Object 3.

Indien Object 2 in de 2^e alinea van dit Lid bedoelde situatie op het in dat Lid bedoelde moment niet beschikt over de Planologische bestemming betaalt Gemeente aan Ontwikkelaar € 600.000,- k.k. onder gelijktijdige teruglevering van de volle en vrije eigendom aan Gemeente van Object 2.

Indien Object 3 in de 2^e alinea van dit Lid bedoelde situatie op het in dat Lid bedoelde moment niet beschikt over de Planologische bestemming betaalt Gemeente aan Ontwikkelaar € 500.000,- k.k. onder gelijktijdige teruglevering van de volle en vrije eigendom aan Gemeente van Object 3.

2.7 Zodra over deze Overeenkomst de benodigde besluitvorming heeft plaatsgehad zal Gemeente aanvangen met het treffen van voorbereidingen om te komen tot het in procedure brengen van een of meerdere planologische maatregelen en zullen Partijen nader in overleg treden om te komen tot een overeenstemming over het sluiten van een overeenkomst benodigd voor het effectueren van de Vastgoedtransactie.

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

- 2.8 Teneinde tot een voor Ontwikkelaar haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie te komen is Gemeente bereid aan (een tot het concern van) Ontwikkelaar (behorende entiteit) een bijdrage te leveren van maximaal € 115.500,- inclusief eventueel daarover verschuldigde belastingen ten behoeve van de duurzame transformatie van Object 4. Deze bijdrage vergoedt Gemeente na oplevering van het duurzaam getransformeerde Object 4.
- 2.9 Partijen beogen met deze Overeenkomst de kaders vast te leggen waarbinnen de Vastgoedtransactie nader uitgewerkt moet worden, een fiscaal onderzoek maakt daarvan een onderdeel uit. Partijen verstrekken door het aangaan van deze Overeenkomst elkaar voorts exclusiviteit en zullen zichzelf als hun adviseurs onthouden van (pogingen tot) het aangaan of voortzetten van onderhandelingen met andere partijen met betrekking tot het ter beschikking stellen onder welke titel dan ook van het Object 1, het Object 2, het Object 3 en het Object 4 (alle of enkele) tezamen dan wel afzonderlijk.

Voor wat betreft het onderzoek naar de haalbaarheid van de noodzakelijke planologische maatregel(en) die in procedure moet(en) worden gebracht neemt Gemeente slechts een inspanningsverplichting aan, waarbij haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, onverkort van toepassing blijven. Voornoemde publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van Gemeente en haar organen voor wat betreft de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken maakt dat het gemeentebestuur onverminderd autonoom blijft in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, zodat zij onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen. Indien zienswijzen tegen een ontwerp-beslissing van de Gemeente en/of tegen een ontwerp-beslissing van hogere en/of andere overheden worden ingediend die met zich brengen dat deze een positieve besluitvorming ter zake van de vaststelling van de planologische maatregel ter verkrijging van de Planologische bestemming in de weg staat, zal de Gemeente niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor de voor Ontwikkelaar daaruit voortvloeiende schade.

Ten slotte onderzoeken Partijen in samenwerking de additionele aspecten als bedoeld in Artikel 3 zonder dat bij dit onderzoekstraject sprake is van afdwingbare rechten en plichten. Besluitvorming over de onderzoeksresultaten door de bevoegde organen van Partijen binden Partijen wel, tenzij deze vatbaar zijn voor bezwaar en / of beroep.

Artikel 3 Additionele aspecten

- 3.1 Het gebied Spoorsingel, globaal begrensd door de Spoorsingel, Willemstraat en Kempkensweg kent een gemêleerde eigendomssituatie. In dit gebied beschikt Gemeente over een substantiele vastgoedpositie. Daarnaast hebben zich diverse partijen bij Gemeente gemeld om tot herontwikkeling van (onderdelen van voornoemde) gebied over te kunnen gaan. Om de Spoorsingel tot een volwaardige kwalitatieve herontwikkeling te laten komen, acht Gemeente een integrale aanpak noodzakelijk. Ontwikkelaar heeft binnen de wijk GMS waarvan de Spoorsingel onderdeel uitmaakt, reeds veel woningbezit. Indien de Vastgoedtransactie doorgang vindt zal er sprake zijn van een uitbreiding van de vastgoedportefeuille van Ontwikkelaar. Teneinde een kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling van het gebied Spoorsingel te verkrijgen ligt

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

het voor de hand om deze gebiedsontwikkeling nader uit te werken samen met Ontwikkelaar waarbij Wonen Limburg de rol vervult van co-ontwikkelaar.

Partijen spreken met elkaar af dat zij een verkenningstraject zullen opstarten om te bezien of er binnen de kaders van ieders verantwoordelijkheden, met name ook in het kader van vigerende aanbestedingswet- en regelgeving, mogelijkheden zijn om tot een samenwerking te komen waarbij Ontwikkelaar als co-ontwikkelaar van het gebied Spoorsingel kan optreden. Omdat de herontwikkeling van het gebied Spoorsingel geen onverbreekelijk verband heeft met de Vastgoedtransactie, heeft bij het verkenningstraject als bedoeld in dit Lid te gelden dat Object 3 als solitair object in het gebied Spoorsingel te herontwikkelen is en derhalve qua tijdspad en effectuering niet gekoppeld kan worden aan het in dit Lid bedoeld verkenningstraject.

Partijen dragen elk hun eigen kosten van dit verkenningstraject en indien het niet tot een samenwerking komt, zal geen der Partijen jegens de andere schadeplichtig zijn hoe ook genaamd.

- 3.2 Ontwikkelaar is bereid het Object 4 in de huidige bebouwde en onderhoudsstaat (as is, where is) voor een symbolisch bedrag in eigendom te verwerven en om voor eigen rekening en risico met inachtneming van draagvlak vanuit de buurt te onderzoeken of en zo ja op welke wijze het Object 4 kan worden herontwikkeld. Indien en voor zover voor de vorenbedoelde herontwikkeling een planologische maatregel noodzakelijk is, zal Ontwikkelaar deze binnen de reikwijdte van de ter zake van toepassing zijnde wet- en regelgeving voor eigen rekening en risico doorlopen.

Artikel 4 Samenwerking en (deel)producten

- 4.1 Partijen zullen zich inspannen en redelijkerwijze niets laten om tot een integrale aanpak te komen.

Het beoogde eindresultaat van de samenwerking van Partijen voortvloeiend uit deze Overeenkomst is de realisatie en ingebruikname van het Object 1, het Object 2 en het Object 3.

- 4.2 Teneinde dit eindresultaat te behalen is het noodzakelijk dat de daarvoor benodigde (deel)producten worden opgeleverd. Deze zijn in elk geval, niet limitatief genoemd:

- de totstandkoming van deze Overeenkomst;
- indien noodzakelijk: een akkoord van Parkstad met het beoogde woningbouwprogramma geprojecteerd op het Object 2 en het Object 3, inclusief de condities waaronder dit akkoord is gegeven met betrekking tot de woningbouwprogrammering en/of uitvoeringsafspraken met betrekking tot compenserende maatregelen;
- indien aan de orde: een akkoord van de Provincie Limburg met het beoogde woningbouwprogramma geprojecteerd op het Object 2 en het Object 3, inclusief de condities waaron-

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

der dit akkoord is gegeven met betrekking tot de vigerende regels voor nieuwe woningbouwplannen in Zuid-Limburg;

- indien aan de orde: een document waaruit blijkt hoe Partijen aan de gestelde condities van Parkstad en/of Provincie Limburg voldoen dan wel zullen gaan voldoen. Daarbij zal worden ingegaan op de beleidsdocumenten en wetgeving, welke op het moment van het toetsen van het beoogde woningbouwprogramma vigerend zijn, zoals onder meer, doch niet uitsluitend/limitatief, de regionale programmering, het POL2014, de verordening Wonen Zuid-Limburg en de mogelijk alsdan vastgestelde structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;
- een door het bevoegd gezag geaccordeerd ontwerp van een planologische maatregel, inclusief de daarbij behorende onderzoeken;
- besluitvorming van de raad van de gemeente Heerlen over de huisvesting van het Kindcentrum Tarcisius in Object 1;
- besluitvorming van Ontwikkelaar over de eigendomsverkrijging van Object 4;
- een overeenkomst die de effectuering van de Vastgoedtransactie regelt;
- evt. ontheffingsbesluiten, indien daarvoor grondslag aanwezig is;
- besluitvorming van Partijen over het verkenningstraject als bedoeld in Artikel 3.1.

4.3 Partijen dragen elk hun eigen kosten en zijn jegens elkaar niet schadelijktig indien en voor zover Partijen gezamenlijk concluderen dat er geen sprake is van een haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie dan wel dat Partijen geen overeenstemming bereiken over de koopovereenkomst benodigd voor de Vastgoedtransactie.

Artikel 5. Planning

- 5.1 Partijen zullen in onderling overleg komen tot een gezamenlijke planning, waarin de activiteiten van het haalbaarheidsonderzoek, de actoren en de momenten waarop genoemde actoren (deel-)producten zullen leveren, zijn opgenomen.
- 5.2 Partijen zullen zich inspannen om de planning als leidraad te hanteren en alles in het werk te stellen om de van elk der Partijen verlangde werkzaamheden tijdig en deugdelijk aan te leveren.
- 5.3 De planning wordt opgeschort indien de verlangde werkzaamheden niet tijdig en/of niet deugdelijk worden aangeleverd.
- 5.4 De planning betreft een indicatieve planning die door Partijen in onderling overleg kan worden bijgesteld. Overschrijding van de planning levert geen tekortkoming in de nakoming op.

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

Artikel 6. Duur overeenkomst

- 6.1 Deze Overeenkomst geldt in beginsel tot het moment van de Totstandkoming Vastgoedtransactie, doch uiterlijk tot 31 december 2019.
- 6.2 Deze Overeenkomst kan door Partijen in gezamenlijkheid te bepalen schriftelijk worden verlengd.

Artikel 7. Tussentijdse beëindiging Overeenkomst

- 7.1 Deze Overeenkomst kan tussentijds door Partijen gezamenlijk schriftelijk worden beëindigd, indien en voor zover uit een of meerdere (deel)product(en) eenduidig blijkt dat een haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie in een ongewijzigde vorm niet mogelijk is.
- 7.2 De kosten verbonden aan de samenwerking van Partijen voortvloeiend uit deze Overeenkomst zijn voor rekening van de desbetreffende Partij.

Artikel 8 Opschortende voorwaarde

- 8.1 De inhoud van deze Overeenkomst is tot stand gekomen met inachtneming van het Onderhandelingsprotocol dat als bijlage 8.1 aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 8.2 Deze Overeenkomst wordt eerst aan burgemeester en wethouders voorgelegd nadat deze door Ontwikkelaar is ondertekend.
- 8.3 Deze Overeenkomst treedt niet in werking voordat burgemeester en wethouders hiermee hebben ingestemd, zulks met inachtneming van het 'Actieve Informatieprotocol gemeente Heerlen'.

Artikel 9 Projectorganisatie

- 9.1 Partijen voeren regelmatig, op een wijze en frequentie door Partijen gezamenlijk te bepalen, overleg om een gecoördineerde aanpak te garanderen teneinde de eindproducten van deze Overeenkomst tijdig op te leveren en voor besluitvorming aan de bevoegde bestuursorganen voor te leggen. Het initiatief en de penvoering ligt bij Ontwikkelaar.
- 9.2 Partijen streven naar continuïteit in de projectorganisatie en zullen in dit verband streven naar vaste gesprekspartners. De projectorganisatie bestaat uit een ambtelijke werkgroep.
- 9.3 Voor Partijen bindende besluiten komen uitsluitend tot stand indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en door de daartoe bevoegde bestuursorganen van Partijen zijn genomen. Partijen respecteren elkaars posities en verantwoordelijkheden bij de voorbereiding op de in de vorige volzin bedoelde besluiten.

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

Artikel 10 Slotbepalingen

- 10.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 10.2 Alle geschillen – waarvan ook sprake zal zijn als één der Partijen zulks oordeelt – voortvloeiende uit deze overeenkomst, of daarmee verband houdende, zullen door Partijen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Maastricht aan wiens jurisdictie Partijen zich bij deze onderwerpen.
- 10.3 Aan deze Overeenkomst zijn gehecht:
1. een kadastrale situatieschets van het Object 1, tekeningnummer: Geo-02232, d.d. 06-12-2018;
 2. een kadastrale situatieschets van het Object 2, tekeningnummer: Geo-02233, d.d. 04-12-2018;
 3. een kadastrale situatieschets van het Object 3, tekeningnummer: Geo-02231, d.d. 04-12-2018;
 4. een kadastrale situatieschets van het Object 4, tekeningnummer: Geo-02234, d.d. 05-12-2018;
 5. de indicatieve planning
 6. het Onderhandelingsprotocol.

Deze intentieovereenkomst bestaat uit 11 pagina's en van deze Overeenkomst maken 6 bijlagen integraal onderdeel uit.

Aldus in tweevoud opgesteld en overeengekomen en ondertekend te Heerlen door Ontwikkelaar op _____ 2019 en door de Gemeente op _____ 2019.

De Gemeente Heerlen,

De Ontwikkelaar,

de heer J.M.M. Clemens

de heer W.N. Hazeu

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____