

INTENTIEOVEREENKOMST

BLEKERSVELD OVERVEEN

PARTIJEN

Wethouder mevrouw Th. Van der Windt, te dezen handelend als gevolmachtigde van: de burgemeester de heer M.R.J. Rog, op grond van artikel 171 Gemeentewet en ter uitvoering van het besluit van college en wethouders van gemeente Bloemendaal d.d. 08 juli 2025, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende: *de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Bloemendaal*, hierna te noemen: "de Gemeente"

en

De stichting Stichting Pré Wonen, statutair gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende aan de Rijksweg 347 (1991 AB) te Velsersbroek, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34061728, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer M. Oomen en mevrouw S.D. Franken-van Velzen, hierna te noemen: "Pré Wonen";

OVERWEGENDE DAT

- de Gemeente eigenaar is van een perceel grond aan het Blekersveld te Overveen, ook wel bekend als "het Blekersveld";
- de raad van de Gemeente op 14 maart 2024 heeft besloten op de genoemde locatie de bouw van maximaal 120 sociale huurwoningen mogelijk te maken, door middel van het besluit over de ontwikkelvisie voor Blekersveld. Deze gaat als bijlage 1 bij deze overeenkomst;
- een dergelijke ontwikkeling niet past binnen het vigerend omgevingsplan en de Gemeente inmiddels doende is met de behandeling van de aanvraag voor de benodigde planologische afwijking, in de vorm van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna "BOPA") ;
- een van de randvoorwaarden voor de Gemeente is, dat er een private partner is, die de opstalontwikkeling voor eigen rekening en risico ter hand wil nemen en bereid is de kosten die de Gemeente dient te maken voor het faciliteren van het bouwplan te vergoeden, voor zover mogelijk binnen de wettelijke kaders (o.a. Woningwet) en voor zover zij daartoe gehouden is op grond van de wet;
- de Gemeente daarvoor Pré Wonen heeft aangezocht;
- Pré Wonen een toegelaten instelling is, als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- Pré Wonen als toegelaten instelling geïnteresseerd is in ontwikkeling en realisatie van de maximaal 120 sociale huurwoningen, doch onder voorwaarde van een voor haar positieve uitslag van nader onderzoek naar de haalbaarheid van het bouwplan en concretisering van de uitgangspunten en voorwaarden waaronder het bouwplan tot stand kan worden gebracht;

- de Gemeente en Pré Wonen op 26 september 2024 in een gezamenlijke sessie de ambities en mogelijkheden hebben verkend, met als thema's de verschillende doelgroepen, duurzaamheid, de meerjarenstrategie van Préwonen en financiële haalbaarheid;
- partijen nu een periode willen nemen om het voornoemde gezamenlijk nader te onderzoeken en uit te werken, waarbinnen zij trachten tot een vervolgovereenkomst te komen, leidend tot daadwerkelijke ontwikkeling en bouw van het project, onder vastlegging van het voorziene vervolg en de voorwaarden daarvan, indien de uitwerking en het onderzoek succesvol worden afgerond;
- partijen daarover afspraken hebben gemaakt die zij wensen vast te leggen;
- daarin door middel van deze overeenkomst wordt voorzien;

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGESKOMEN

Artikel 1 Onderwerp van deze overeenkomst

- 1.1 Deze overeenkomst heeft betrekking op het zogeheten Blekersveld te Overveen, plaatselijk bekend als het Blekersveld, en kadastraal bekend als gemeente 2039 E (ged.) en 2047 E (ged.), hierna te noemen "de Locatie". De situatieschets gaat als bijlage 2 bij deze overeenkomst.
- 1.2 Deze overeenkomst heeft betrekking op de voorgenomen ontwikkeling en realisatie van maximaal 120 sociale huurwoningen op de Locatie in geval van gebleken haalbaarheid daarvan, hierna te noemen "het Project".

Artikel 2 Doel van deze overeenkomst

- 2.1 Het doel van deze overeenkomst is om in goed en redelijk overleg, met inachtneming van elkaars gerechtvaardigde belangen, de haalbaarheid van het Project voor beide partijen te onderzoeken en om de voorwaarden waaronder het Project in geval van gebleken haalbaarheid kan worden gerealiseerd verder uit te werken (hierna "het Onderzoek"), zulks binnen de kaders en randvoorwaarden die daartoe in deze overeenkomst zijn opgenomen en gericht op het sluiten van een nadere overeenkomst tussen partijen (hierna "Vulgoovereenkomst").

Artikel 3 Aannames en randvoorwaarden voor het Onderzoek

- 3.1 Partijen hebben ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst reeds de volgende plannen uitgewerkt en onderzoeken verricht, die als basis dienen voor de verdere uitvoering van het Onderzoek en deze overeenkomst:
 - a. Ruimtelijke motivering BRO d.d. 19 december 2024 inclusief 22 stuks bijlagen bij ruimtelijke motivering.
 - b. Memo advies parkeernorm Blekersveld d.d. 7 oktober 2024. Deze notitie gaat als bijlage 3 bij deze overeenkomst.
- 3.2 Bij de uitvoering van het Onderzoek gelden de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:
 - a. *Programma/opstalontwikkeling*
 - Conform Ontwikkelvisie Blekersveld 2024;

- Uitsluitend sociale huurwoningen, maximaal 120;
 - Opstalontwikkeling en -realisatie voor rekening en risico Pré Wonen;
- b. *Ruimtelijk/inhoudelijk*
- de uitwerking naar de BOPA moet passen binnen de gemeentelijke kaders zoals vastgelegd in het besluit van de gemeenteraad van de Gemeente d.d. 14 maart 2024;
 - de Gemeente en Pré Wonen maken nader uit te werken maatwerkafspraken m.b.t. de parkeernormen die voor het Project gelden op basis van een parkeerbalans passend bij het definitieve programma;
 - de Gemeente gaat over tot het formuleren van objectieve, toetsbare en redelijke criteria voor de onderhandse verkoop van de grond door de Gemeente aan Pré Wonen ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling, waaruit dient te blijken waarom Pré Wonen de enige serieuze gegadigde hiervoor is. Verkoop van de grond aan Pré Wonen vindt te allen tijde plaats onder het voorbehoud dat zich geen andere gegadigden melden naar aanleiding van de Didam publicatie;
- c. *Financieel/fiscaal*
- het grondprijsbeleid sociale huur van de gemeente Haarlem wordt gevolgd;
 - de sociale grondprijs kan worden gehanteerd onder de voorwaarde dat 100% sociale huurwoningen worden gerealiseerd en dat die voor ten minste vijftig jaar (conform het vigerende beleid van de Gemeente aangaande instandhouding) als sociale huurwoning worden geëxploiteerd. Bij uitponding binnen die periode heeft de Gemeente recht op een marktconforme bijbetaling op de grondprijs;
 - grondtransacties en andere vormgeving geschieden tegen voor Pré Wonen fiscaal zo gunstig mogelijke voorwaarden, mits zonder nadeel voor de Gemeente;
 - subsidiemogelijkheden worden onderzocht door partijen;
 - er bestaat binnen de grenzen van het aangenomen raadsbesluit mogelijkheid tot gebruik van het vereveningsfonds;
- d. *Voorwaarden grondlevering*
- de grond wordt geleverd in nader te definiëren bouwrijpe staat, in alle opzichten geschikt voor gebruik/bestemming en bebouwing;
 - het leveringsmoment zal nader overeen worden gekomen, waarbij fiscale aspecten belangrijke aandachtspunten zijn;
- e. *Openbare werken*
- partijen maken nadere afspraken over de rol- en taakverdeling bij de inrichting en realisatie van parkeren, waterberging groen en overig openbaar gebied;
 - de Gemeente kan, geheel zelfstandig en naar eigen oordeel besluiten om in afwijking van het wettelijk verplichte kostenverhaal geheel of gedeeltelijk kosten voor haar rekening te nemen teneinde daarmee het Project haalbaar te houden/maken;
 - de Gemeente faciliteert bij toepassing verleggingsregeling nuts, indien en voor zover het juridisch mogelijk is voor de Gemeente om daar een beroep op te doen;
 - partijen onderzoeken gezamenlijk in overleg met de relevante nutspartijen of het gelet op netcongestie mogelijk is om tijdig over de voor het Project benodigde huisaansluitingen te beschikken;
- g. *Alternatieven*
- Indien en voor het geval dat het basisscenario voor het Project met uitsluitend maximaal 120 sociale huurwoningen in één woongebouw aantoonbaar niet haalbaar

blijkt te zijn zal door partijen ook aandacht worden besteed aan eventuele alternatieven, bestaande uit o.a., maar niet uitsluitend:

- de realisatie van maximaal 120 sociale huurwoningen op de Locatie, maar dan verdeeld over meerdere gebouwen, in plaats van één woontoren;
- de realisatie van overige voorzieningen in de plint van de te realiseren opstal(len);
- dekkingsmogelijkheden voor het deel van de onrendabele top dat Pré Wonen niet kan dragen, met dien verstande dat indien dit middelen van de Gemeente betreft de Gemeente volledig zelfstandig en naar eigen oordeel daarover kan besluiten om dat wel of niet te doen.

Artikel 4 Kosten van het Onderzoek

- 4.1 Iedere partij draagt de eigen interne en externe kosten, die gemoeid zijn met de uitvoering van het Onderzoek. Externe kosten worden slechts gedeeld, wanneer dat vooraf schriftelijk is afgesproken, tegen een daarbij af te spreken verdeelsleutel.

Artikel 5 Proces en tijdpad Onderzoek / einde van deze overeenkomst

- 5.1. Partijen nemen tot uiterlijk 1 november 2025 de tijd om het Onderzoek uit te voeren en af te ronden en overeenstemming te bereiken over een Vervolgovereenkomst. Tot die tijd is ieder der partijen gerechtigd deze overeenkomst eenzijdig te beëindigen, tenzij partijen voor die datum besluiten tot verlenging van de duur van deze overeenkomst.
- 5.2 Ieder der partijen zal geheel zelfstandig en naar eigen oordeel bepalen of het Project haalbaar is. Er is slechts sprake van een haalbaar Project indien partijen daar zowel ieder voor zich als gezamenlijk toe concluderen. Bij een positief oordeel van beide partijen sluiten zij uiterlijk 1 december 2025 de Vervolgovereenkomst. Wanneer de Vervolgovereenkomst wordt gesloten eindigt deze overeenkomst.
- 5.3 Deze overeenkomst kan door ieder der partijen? tussentijds per aangetekende brief met onmiddellijke ingang worden beëindigd, wanneer:
- a. een partij (uiterlijk op de in lid 1 genoemde datum) gemotiveerd geen positief oordeel heeft over de resultaten van het Onderzoek;
 - b. niet (uiterlijk op de in lid 2 genoemde datum) een Vervolgovereenkomst, bij voorkeur in de vorm van een koopovereenkomst is gesloten. Bij een beëindiging op grond van deze bepaling blijven de kosten verdeeld volgens het bepaalde in artikel 4.1 Partijen brengen elkaar geen schade/kosten in rekening. In dat geval is de Gemeente verder vrij om met één of meer derden afspraken te maken over de verkoop, ontwikkeling en/of realisatie van de Locatie. Een en ander geldt eveneens indien deze overeenkomst komt te eindigen omdat één of beide partijen van oordeel zijn dat geen sprake is van een haalbaar Project.

Artikel 6 Overige bepalingen

- 6.1 Het is geen der Partijen toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de andere partij over te dragen aan een derde.
- 6.2 De Gemeente verleent Pré Wonen exclusiviteit gedurende de looptijd van deze overeenkomst. De Gemeente zal derhalve gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen gelijksoortige

afspraken als in deze overeenkomst verwoord maken met derden, noch met derden afspraken maken over verkoop van de Locatie door de Gemeente aan die derden.

- 6.3 Partijen zullen alle informatie die in het kader van het Onderzoek wordt uitgewisseld, vertrouwelijk behandelen. Partijen zullen niet dan na uitdrukkelijk schriftelijk verkregen toestemming van de andere partij aan derden informatie verschaffen met betrekking tot het in deze overeenkomst bepaalde en daarmee samenhangende tussen partijen uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij partijen hiertoe wettelijk verplicht zijn dan wel indien zulks op enigerlei wijze noodzakelijk is voor de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder begrepen het delen van deze informatie met adviseurs.
- 6.4 Partijen begrijpen en accepteren van elkaar dat zij in het proces naar een Vervolgovereenkomst afhankelijk zijn van bestuurlijke besluitvorming en daaraan gekoppelde goedkeuringen. Elk handelen van partijen in het kader van deze overeenkomst is onder voorbehoud van dergelijke besluitvorming en goedkeuringen. Pré Wonen erkent en aanvaardt voorts dat deze overeenkomst nooit kan afdoen aan de publiekrechtelijke taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden die de Gemeente in acht heeft te nemen.
- 6.5 Indien vast komt te staan dat één of meer van de bepalingen in deze overeenkomst nietig is of wordt vernietigd blijft deze overeenkomst voor het overige in stand. Partijen verplichten zich jegens elkaar de nietige dan wel vernietigde bepalingen te wijzigen.
- 6.6 In alle gevallen waarin deze overeenkomst niet voorziet, zullen partijen trachten in redelijk overleg tot een invulling te komen die strookt met de inhoud en strekking van deze overeenkomst.
- 6.7 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 6.8 Geschillen, voor zover niet in der minne te schikken, worden door de meest gereede partij voorgelegd aan de bevoegde burgerlijke rechter te Haarlem.
- 6.9 Uitingen aan derden over deze overeenkomst en de samenwerking tussen partijen daarbij vindt uitsluitend plaats na voorafgaande onderlinge afstemming en altijd uit beider naam.
- 6.10 De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:
- a. *Bijlage 1:* Het besluit over de ontwikkeling voor Blekersveld d.d.14 maart 2024
 - b. *Bijlage 2:* De situatieschets Blekersveld
 - c. *Bijlage 3:* Memo advies parkeernorm Blekersveld d.d. 7 oktober 2024
- Voor zover sprake is van tegenstrijdigheden tussen de bijlagen en deze overeenkomst, dan prevaleert het gestelde in deze overeenkomst.

Aldus in tweevoud opgesteld en overeengekomen op 2025

namens de gemeente Bloemendaal

namens Pré Wonen

Mevr. Th van der Windt
Wethouder

M.Oomes
Bestuurder Pré Wonen