Intentieovereenkomst locatie Dienstencentrum Staphorst

Partijen:

- Gemeente Staphorst, gevestigd aan de Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst, rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester G.J. Kok, hierna te noemen 'gemeente'
- Woonstichting VechtHorst, gevestigd aan de Raiffeisenstraat 2, 7711 JH Nieuwleusen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. E. Waarsing, directeur-bestuurder, hierna te noemen 'VechtHorst'
- Gezamenlijk aan te duiden als partijen.

In aanmerking nemende dat:

- Partijen prestatieafspraken (zie bijlage 1) richting elkaar zijn overeengekomen, waarin onder meer is vastgelegd dat partijen samen zoeken naar locaties in de gemeente Staphorst voor het realiseren van sociale woningbouw;
- De gemeente Staphorst voor de locatie van het Dienstencentrum aan de Berkenlaan 1 in Staphorst mogelijkheden ziet tot het uitvoering geven aan de prestatieafspraken voor het realiseren van sociale woningbouw (zie bijlage 2) .
- Partijen willen komen tot de herontwikkeling van deze locatie. Door een stedenbouwkundig bureau zijn schetsmatig de mogelijkheden door VechtHorst in beeld gebracht voor het realiseren van sociale woningbouw op deze locatie (bijlage 3);
- De raad in zijn vergadering van 12 november 2019 door een motie (nr. M 49) het college heeft opgeroepen om uiterlijk medio 2020 met een voorstel voor het dienstencentrum te komen waarbij de opties ver- en nieuwbouw zijn benoemd inclusief kosten- en batenraming. Ter uitvoering van bovenstaande heeft de raad van de Gemeente Staphorst de beleidsnota "strategische visie gebouwen 2020-2024" op 17 november 2020 vast gesteld;
  De raad heeft daarbij via een motie bepaald:
  "*Uitgangspunt is dat gemeentelijke locaties niet worden verkocht. Indien er toch sprake is van verkoop van de locatie of een wijziging van gebruik van een locatie, wordt er een separaat voorstel aan de raad voorgelegd inclusief dekking voor eventuele investeringen of bestemming van eventuele opbrengsten".*
- De raad heeft bij de behandeling van de gemeentebegroting 2021 op 10 november 2020 een motie aangenomen luidend:
  "- *De activiteiten die op deze locaties worden gehouden meerwaarde hebben voor de gemeente en de leefbaarheid van de wijken.*
  - *Er op deze locaties ruimte moet blijven voor maatschappelijke doelen.*
  - *De gemeente daarom de regie moet houden over deze locaties en deze gebouwen niet moet verkopen.*
  - *Indien bij het niet verkopen van deze gebouwen, door bijvoorbeeld te werken met een*

erfpacht, opstalrecht constructie of het gebouw in eigen bezit te houden er wel ontwikkeling kan plaatsvinden op die locatie".

- De gemeente Staphorst onderzoekt op welke wijze de maatschappelijke ruimte kan worden ingevuld. De uitkomst hiervan maakt onderdeel van het voorstel aan de raad. De besluitvorming van de raad wordt ingebracht in het nieuwe ontwerp van VechtHorst.

- Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat er geen aanpassingen in de openbare ruimte of infrastructurele aanpassingen nodig zijn in de directe omgeving van het perceel na de nieuwbouw. De gemeente werkt mee aan realisatie van voorzieningen op de erfgrens.

Partijen verklaren met inachtneming van voornoemde overwegingen te zijn overeengekomen:

I. Doel van de overeenkomst:

- Onderzoeken op welke wijze partijen kunnen komen tot de herontwikkeling van de locatie Dienstencentrum, Berkenlaan 1, in Staphorst, tot sociale woningbouw en tevens ruimte voor een nader te bepalen maatschappelijke invulling, zodanig dat beide partijen hiermee kunnen instemmen;

- Als resultaat van bovengenoemd onderzoek spreken partijen middels deze overeenkomst de intentie naar elkaar uit om in samenwerking de locatie Dienstencentrum her te ontwikkelen;

- De uitkomsten van deze onderzoeken worden verder uitgewerkt en vormen daarmee de input voor de realisatieovereenkomst die partijen t.z.t. (als volgende stap) met elkaar zullen aangaan.

II. Inhoud van het onderzoek:

Partijen zullen in onderling overleg onderzoek doen naar de mogelijke (ruimtelijke) invulling van het plangebied, waarbij inzicht wordt verkregen in:

- de beoogde **erfpachtconstructie** met betaling erfpachtcanon, waarbij gemeente Staphorst grondeigenaar blijft en VechtHorst de erfpachtcanon jaarlijks gaat betalen; en er wordt onderzocht hoe de investering van VechtHorst in de opstallen middels een lange termijn afspraak qua exploitatie geborgd kan worden en niet leidt tot desinvesteringen die gepaard gaan met versnelde afschrijving;
- de geschiktheid van het perceel en de bodemkwaliteit voor de beoogde woningbouw- en maatschappelijke functie;
- het mogelijke bouwprogramma a.h.v. een (evt. nader) op te stellen stedenbouwkundige verkenning;
- de beoogde doelgroep; (in principe: zorggeschikte sociale huurwoningen voor de in de woonvisie beoogde doelgroepen);
- de benodigde werkzaamheden hiervoor op de locatie m.b.t. sloop, infra, ecologie, milieu, ruimtelijke ordening, parkeren, groen, ontsluiting, omgeving;
- de impact van het verplaatsen van het op het perceel aanwezige trafogebouw;
- de maatschappelijke haalbaarheid;
- de wijze van projectorganisatie en planrealisatie tot de realisatieovereenkomst;
- de behoeftebepaling in ruimte voor invulling van de maatschappelijke functies ten behoeve van de gemeente Staphorst en het medegebruik van de huiskamer door VechtHorst;

- de uitwisselbaarheid en bouwkundige flexibiliteit van de maatschappelijke functie (m2) naar de appartementen-functie in toekomst;
- de uitkomsten van deze onderzoeken worden verder uitgewerkt en vormen uiteindelijk de input voor de realisatieovereenkomst die partijen met elkaar aangaan;
- de best passende fiscale route inzake de (evt.) sanering en sloop en het bouwrijp maken van het perceel.

III. Verantwoordelijkheden van partijen:

- **Gemeente Staphorst** draagt zorg voor c.q. is verantwoordelijk voor:
  - Behoefteonderzoek gebruikers/huurders in nieuw dienstencentrum voor de maatschappelijke functie; deze functie zal naar verwachting circa 200-400 m2 bvo bedragen;
  - Huurafspraken met de gebruikers/huurders van de maatschappelijke ruimten;
  - Een voorstel voor de te bespreken jaarlijkse erfpachtcanon te betalen door VechtHorst, gebaseerd op de grondtaxatie, zal aan VechtHorst ter beoordeling worden overlegd.
  - Alle benodigde onderzoeken en hiervoor benodigd kosten om het perceel bouwrijp te kunnen opleveren. Denk aan: geluid, flora en fauna, PFAS, stikstof, archeologie, etc. etc.; Zie kader *).
  - Het verplaatsen van het trafohuis met Enexis en de hierbij behorende verplaatsingskosten.
    Gemeente tracht te achterhalen of de trafo voor de wijk of alleen voor het Dienstencentrum is. Afhankelijk hiervan zal de trafo een gemeentelijk- of een VH-aangelegenheid worden.
  - De (evt.) sanering en sloop van huidige opstallen van het Dienstencentrum op het perceel en de hierbij behorende kosten van de werkzaamheden in de uitvoering. Zie kader *).
  - Het overall bouwrijp opleveren van het perceel en de hierbij behorende kosten van de werkzaamheden in de uitvoering; inclusief de kosten voor een eventuele bodemsanering. Zie kader *).
  - Het faciliteren, bijdragen en meewerken aan de benodigde planologische procedures als bestemmingsplan en omgevingsvergunning(en).
  - Het opleveren van een schone kavel geschikt voor de beoogde bebouwing.
    Zie kader *)

- **VechtHorst** draagt zorg voor c.q. is verantwoordelijk voor:
  - De ontwikkeling van de locatie Berkenlaan, waarbij VechtHorst leading is, behalve voor de navolgende zaken, als: Sloop opstallen, (bodem)sanering, het overall bouwrijp maken van het perceel, de verplaatsing trafohuis. Voor deze genoemde zaken blijft gemeente Staphorst als blijvend grondeigenaar, verantwoordelijk en fungeert als opdrachtgever. Zie kader *)
  - Het aangaan van een erfpacht constructie inzake het perceel, middels betaling van de jaarlijkse erfpachtcanon.
  - Het opdrachtgeverschap inzake ontwerp en herinrichting van het bouwrijpe perceel qua opstallen en terreininrichting (dus ook woonrijp) en de hiermee gepaard gaande kosten, in goede afstemming met gemeente Staphorst.

- Het opdrachtgeverschap en de hiermee gepaard gaande kosten inzake de in te zetten marktpartijen voor het advies- ontwerp- en het realisatietraject.
- De aansluitkosten voor nuts en riool in de appartementen en maatschappelijke ruimten.
- Ontwikkelen en exploiteren van de te realiseren zorggeschikte sociale huurwoningen voor de in de woonvisie beoogde doelgroepen
- De benodigde onderzoeken en advieswerkzaamheden en de hiermee gepaard gaande kosten, ten behoeve van de te lopen bestemmingsplan procedures en vergunningen conform de EPOS-procedure;
- Huurafspraken voor de benodigde maatschappelijke ruimten door VechtHorst worden met gemeente Staphorst gemaakt.

*) Kostentoerekening
Uitgangspunt: alle kosten die worden gemaakt voor de ontwikkeling van het project vormen een onderdeel van de exploitatie.
Consequentie van de erfpachtconstructie is dat (in relatie tot het bouwrijp maken) de grond- en bestaande opstal gerelateerde kosten en risico's door de grondeigenaar worden voorgeschoten. Alleen bij daadwerkelijke doorgang van het project zullen deze kosten worden verrekend.
De manier van verrekening van de (bouwrijp maak) kosten wordt nader onderzocht en staat in relatie tot de erfpachtcanon.

Fiscaal
Bij de uitvoering wordt van de werkzaamheden wordt de belastingtechnisch meest voordelige constructie bepaald.

IV. Bepalingen omtrent besluitvorming:

Partijen richten zich op de ondertekening van de realisatieovereenkomst. Overdracht van de locatie hangt samen met de besluitvorming in de R.O-procedures en het definitief afronden van het vergunningentraject. Tevens hangt dit af van de wederzijdse bestuurlijke accordering. Zie ook de bijgaande planning (bijlage 4)

V. Bepalingen omtrent de kosten van het onderzoek:

Gedurende het proces om te komen tot een realisatieovereenkomst nemen partijen hun inspanningen voor eigen rekening.

VI. Overleg tussen partijen:

Partijen spreken een overlegstructuur af voor de duur van de overeenkomst.

VII. Beëindiging van de overeenkomst:

Deze intentieovereenkomst eindigt:
- Door het ondertekenen van de realisatieovereenkomst tussen partijen.
- Zodra partijen gezamenlijk overeenkomen de overeenkomst te beëindigen.
- Wanneer de raad besluit het project te beëindigen;
- Zodra uit onderzoek blijkt dat de herontwikkeling van de locatie Dienstencentrum niet haalbaar blijkt binnen de daarvoor geldende kaders waar partijen aan moeten voldoen.

Staphorst, ……. 2021.

Gemeente Staphorst

Ing. L. Mulder - wethouder

……

Woonstichting VechtHorst

R. E. Waarsing, directeur-bestuurder

……

Bijlagen en ondertekening door partijen:

Bijlage 1: Prestatieafspraken 2021-2024 (raamafspraken) en jaarafspraak 2021, 18 november 2020, pag. 4;
Bijlage 2: Kadastrale Situatietekening;
Bijlage 3: Schets verkennende stedenbouwkundige opzet (volumestudie) ;
Bijlage 4: Planning (globaal).