

INTENTIEOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HEERENVEEN**, gevestigd te Crackstraat 2, 8441 ES, Heerenveen, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer T.J. van der Zwan, handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van Heerenveen d.d. 16 juli 2020, met kenmerk 20.2000449, hierna te noemen "de Gemeente";

en
2. **VOETBALVERENIGING HEERENVEEN**, gevestigd te Oranje Nassaulaan 21, 8448 MT, Heerenveen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Hoekstra, in zijn functie van voorzitter van voornoemde vereniging, hierna te noemen: "VV Heerenveen"

en
3. **STICHTING SPORTCLUB HEERENVEEN**, gevestigd te Abe Lenstra boulevard 19, 8448 JA, Heerenveen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. Roozmond in zijn functie van voorzitter van voornoemde stichting, hierna te noemen: "Sc Heerenveen";

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen";

overwegende dat:

1. sinds geruime tijd bilaterale gesprekken tussen Partijen hebben plaatsgevonden over het Sportcomplex Skoatterwâld (hierna: *Sportcomplex*) waarbij onder ander de juridische structuur, de verschillende geldstromen en de kwaliteit van het complex aan de orde kwamen;
2. Sc Heerenveen tijdens deze gesprekken de wens heeft uitgesproken bij voorkeur een eigen complex te willen realiseren welk voldoet aan actuelere en ander eisen dan het huidige Sportcomplex;
3. VV Heerenveen eveneens haar eigen wensen ten aanzien van het Sportcomplex heeft aangegeven;
4. Partijen het er over eens zijn een gezamenlijk traject te willen starten teneinde aan dit jaar een gedeeld beeld te hebben ten aanzien van de toekomst van het Sportcomplex waarbij – indien dit nodig blijkt – eventueel verschillende scenario's kunnen worden geschetst ten aanzien van gewenst eindbeeld;

Intentieovereenkomst

VV Heerenveen:



Sc Heerenveen:



Gemeente Heerenveen:



5. het van belang is om hier enige structuur aan te geven waarbij afspraken worden gemaakt over de spelregels en uitgangspunten zodat in gezamenlijk opdrachtgeverschap kan worden gewerkt aan een gedeeld toekomstbeeld;
6. Partijen de gemaakte afspraken hieromtrent wensen vast te leggen in de onderhavige intentieovereenkomst;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Doel en uitgangspunten

- 1.1 Deze overeenkomst heeft als doel het vastleggen van de uitgangspunten waaronder Partijen een toekomstbeeld zullen uitwerken waarin zowel Sc Heerenveen als VV Heerenveen de eigen wensen vertaald zien, waarin de wensen onderling zijn verkend op synergie en waarin het programma ruimtelijk is vertaald in de rijkswegzone van Skoatterwâld, rekening houdende met aanvaardbare stedenbouwkundige invulling. Onderdeel van het toekomstbeeld vormt een renovatie of een herontwikkeling van het huidige Sportcomplex.
- 1.2 Partijen zijn verplicht om zich op basis van het in deze intentieovereenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid, in te spannen om de doelstelling van deze intentieovereenkomst als verwoord in artikel 1.1 te bereiken.

Artikel 2. Uitgangspunten

- 2.1 Partijen onderzoeken welke governance het meest aansluit bij het gewenste toekomstbeeld. In ieder geval komen aan de orde:
 - Beheer en eigendom van het Sportcomplex;
 - Gezamenlijke exploitatie van het Sportcomplex door VV Heerenveen en Sc Heerenveen;
 - Het splitsen van exploitatie/governance per gebruiker met daarbij afspraken over de onderlinge samenwerking en deel-gebruik tussen VV Heerenveen en Sc Heerenveen;
 - Het herstellen van de huidige (verkeerd gegroeide) juridische constructie wordt hierbij betrokken. Dat geldt ook voor de huurstromen en de afspraken rond beheer en onderhoud.
- 2.2 De braak liggende gronden ten noorden van het huidige Sportcomplex kunnen worden betrokken bij het toekomstbeeld. De beschikbare ruimte is daarmee bepaald en in grote lijnen voldoende om de gestelde ambities waar te kunnen maken. De programma's van eisen van zowel Sc Heerenveen als VV Heerenveen zijn als vertrekpunt als bijlage opgenomen in deze overeenkomst
- 2.3 De Gemeente gaat uit (als voorlopige vertrekpunt) van een budgettair neutrale grondexploitatie. De braakliggende gronden binnen het onderzoeksgebied zijn bestemd voor de bouw van woningen. Gebruik van deze gronden voor het

Intentieovereenkomst

VV Heerenveen:



Sc Heerenveen:



Gemeente Heerenveen:



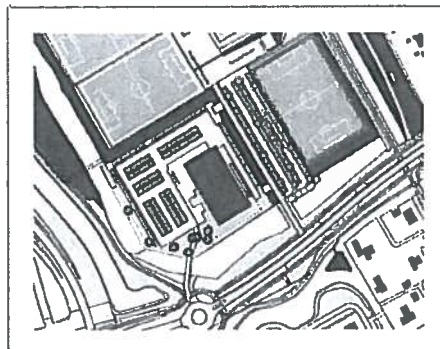
Sportcomplex mag er niet toe leiden dat de grondexploitatie negatief wordt beïnvloedt. Dit betekent dat de benodigde opbrengsten van deze gronden deel zullen uitmaken van het investeringsplaatje voor het uiteindelijke Sportcomplex welke investering uit het onderhavige project moeten kunnen worden gedekt. Indien de woningen elders worden gerealiseerd worden de verdieneffecten daarvan eveneens hierbij betrokken (dit kan betekenen dat de grondwaarde in Skoatterwâld kan worden beperkt). De betreffende gegevens worden door de Gemeente met Sc Heerenveen en VV Heerenveen gedeeld.

De volgende tekst geeft een beeld van de actuele grex in relatie tot verschuiven van woningbouw en de relatie met de grondwaarde (en de marge's daarin in Skoatterwâld):

Op een deel van de betreffende locatie ligt een woonbestemming. In de grondexploitatie en de structuurvisie is rekening gehouden met de bouw van 131 woningen. De boekwaarde en de opbrengstpotentie van het gebied is hoog. Indien de gemeente zou besluiten de woonfunctie te verplaatsen naar de locatie Heerenveen-noord oost (daar zijn de gronden afgewaardeerd tijdens de crisis) en de opbrengsten daarvan zou willen betrekken bij het dossier SCH, dan moeten de gronden in Skoatterwâld tussen de € 2,5 en € 3,4 miljoen opbrengsten om binnen het grondbedrijf netto geen verlies te lijden. Het scenario van € 2,5 miljoen ontstaat als in Heerenveen noord oost 160 i.p.v. 131 woningen worden gebouwd. Onbekend is of de resterende velden van de VV Heerenveen/SCH op de bestaande complex qua volume voldoende zijn. Dat lijkt wel het geval te zijn. Nader onderzoek moet uitwijzen of een herinrichting nog zou kunnen leiden tot extra opbrengsten (ook in combinatie met van der Valk).

- 2.4 In verband met de komst van een Van der Valk hotel dient het gebruik veld 4 (**bijlage 3**) van het Sportcomplex te worden beëindigd. De Gemeente is verantwoordelijk voor het compenseren van dit veld. Uitgangspunt daarbij is een compensatieveld ten oosten van het geplande hotel (**bijlage 4**). Mocht tijdens het ontwikkelen van de onderhavige opdracht blijken dat een compensatie elders beter past, dan wordt de compensatie van veld 4 betrokken bij de ontwikkeling van het vernieuwde Sportcomplex. Ook de opbrengst van de gronden worden dan betrokken bij het project (de geplande locatie voor veld 4 kan dan worden benut voor bijvoorbeeld gestapelde woningbouw of een andere functie).

- 2.5 De Gemeente verzorgt de contouren en de inbedding van het Sportcomplex in de omgeving en behartigt de stedenbouwkundige, beeldkwaliteit- en milieu aspecten. Partijen dragen zorg voor een adequate ontsluiting (auto en langzaam verkeer) van het complex waarbij rekening wordt gehouden met de parkeerbehoefte en de parkeersituatie tijdens evenementen.



Intentieovereenkomst

VV Heerenveen:



Sc Heerenveen:



Gemeente Heerenveen:



- 2.6 Naast een ruimtelijke vertaling van het gewenste eindbeeld wordt een investeringsraming (inclusief grondverwerving en ontsluiting) en een exploitatieopzet door Partijen opgesteld en gepresenteerd. Sc Heerenveen presenteert een financieringsplan voor haar aandeel in de investering.
- 2.7 Gemeente en SC Heerenveen betrekken Sportstad Heerenveen BV bij de visievorming en de inbedding van plannen in de stedelijke omgeving.

Artikel 3 Besluitvormingsproces

- 3.1 De planvorming- en uitwerking vindt plaats onder regie van een Stuurgroep en een Projectgroep.
- 3.2 De Gemeente richt zich in deze fase op de grondexploitatie, de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Sc Heerenveen en VV Heerenveen richten zich op de conceptuele uitwerking van de programma's van eisen en het definiëren van de gewenste onderlinge samenwerking in het nieuwe complex.
- 3.3 Partijen huren voor de planvorming een projectleider en inhoudelijke experts extern in. De kosten worden deze inhuur worden via de volgende verdeelsleutel betaald:
- Sc Heerenveen (45%);
 - Gemeente (45%); en
 - VV Heerenveen (10%).
- 3.4 Partijen komen tot een gezamenlijke opdrachtformulering en selectie voor de projectleider en externe experts. Na oplevering van de resultaten worden deze door Partijen geaccordeerd waarna Partijen een realisatieovereenkomst zullen sluiten.

Artikel 4. Kosten

- 4.1 Behoudens het bepaalde in artikel 3.3 dragen Partijen ieder voor zich de aan hun zijde voor de uitvoering van deze overeenkomst te maken kosten, evenals de kosten van de door hen – op eigen initiatief - Ingeschakelde derden. Partijen zijn elkaar over een weer geen financiële vergoeding verschuldigd.
- 4.2 Ingeval van beëindiging van de onderhavige overeenkomst zullen Partijen niets meer van elkaar te vorderen hebben, hoe ook genoemd.

Artikel 5. Organisatie

- 5.1 Ten behoeve van de uitvoering van de onderhavige overeenkomst worden een Stuurgroep en Projectgroep samengesteld. De Stuurgroep bestaat uit wethouder Sport, de voorzitter van VV Heerenveen en de directeur van Sc Heerenveen. Het secretariaat ligt bij de Gemeente. De Projectgroep zal bestaan uit vertegenwoordigers van Partijen en een externe projectleider en adviseurs. Sportstad Heerenveen BV wordt uitgenodigd inbreng te leveren in de projectgroep.

Intentieovereenkomst

VV Heerenveen:



Sc Heerenveen:



Gemeente Heerenveen:



5.2 Conclusies van de Projectgroep zullen worden voorgelegd aan de Stuurgroep.

Artikel 6. Planning

6.1 Partijen nemen de volgende planning als uitgangspunt:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Opleveren plan, investeringsraming en exploitatie: | laatste kwartaal 2020 |
| - Besluitvorming gemeenteraad: | maart 2021 |
| - RO-procedure: | maart-juli 2021 |
| - Start realisatie: | laatste kwartaal 2021 |

Artikel 7. Duur van deze overeenkomst

- 7.1 Deze overeenkomst gaat in per datum van ondertekening door Partijen en eindigt van rechtswege op 31 juli 2021. Partijen kunnen binnen deze termijn gezamenlijk besluiten deze overeenkomst al dan niet met een nader te bepalen termijn te verlengen.
- 7.2 De overeenkomst eindigt eveneens, indien vóór afloop van de in lid 7.1 genoemde termijn één van de Partijen in staat van faillissement komt te verkeren of surseance van betaling wordt aangevraagd. De Gemeente heeft alsdan het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst middels aangetekende brief te beëindigen.

Artikel 8. Geschillen

- 8.1 Alle geschillen welke tussen Partijen naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen ter beslechting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in de regio Noord-Nederland.

Artikel 9. Overige bepalingen

- 9.1 De uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar en Partijen zijn niet gerechtigd om de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de wederpartijen.
- 9.2 De overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over inhoud van de wijziging alsmede over de gevolgen van deze wijziging overeenstemming hebben bereikt. Een wijziging is slechts van kracht indien zij schriftelijk is vastgelegd door Partijen.
- 9.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Intentieovereenkomst

VV Heerenveen:



Sc Heerenveen:



Gemeente Heerenveen:



Artikel 10. Bijlagen

10.1 De bij deze overeenkomst gevoegde, door parafen van Partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:

Bijlage 1: Programma van Eisen VV Heerenveen (versie);

Bijlage 2: Programma van Eisen (Antea, d.d.)

Aldus op de laatste van de drie hierna genoemde data overeengekomen en opgemaakt in drievoud

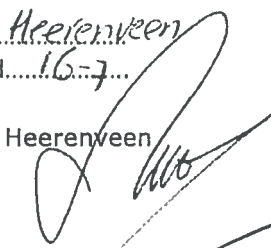
te Heerenveen
d.d. 17-7-2020

VV Heerenveen


De heer Hoekstra

te Heerenveen
d.d. 16-7...

Sc Heerenveen


De heer Roozemond

te Heerenveen
d.d. 20-7-2020

Gemeente Heerenveen


De heer Van der Zwan

VV Heerenveen

Plan van Eisen

Nieuw / upgrade

Sportpark

Skoatterwald

Multifunctioneel gebruik	Maatschappelijke functie	Accommodatie binnen (VV=65 teams)	Accommodatie buiten (VV=65 teams)	Exploitatie/afspraken
Kinderopvang / (sport) BSO (eigen ingang) eisen Kinderopvang	Ontwikkellocatie vrouwenvoetbal (eigen op 1 locatie, momenteel geen ruimte voor)	Professioneel opleidingscentrum, aantrekkelijke entree	7 wedstrijdvelden waarvan 2 kunstgras en 1 hoofdveld (met verlichting)	Kantine/voeding opbrengsten voor VV
Faculteit voor CUS/OSG/Sportstad/...	locatie voor G-voetbal (samenwerking Sport Friesland) - onder 16 heeft geen plek nu	Moderne keukens waar gezonde voeding centraal staat, warm en koud gedeelte	5 trainingsvelden (kunstgras is dan ook trainingsveld) (met verlichting)	eigendom?
Topsport Noord ontwikkeling en begeleiding (breder dan voetbal) / studiebegeleiding voor (ISC/sport) jeugd	Regionale KNVB locatie voor (inter) nationale toernooien, trainingen en bijeenkomsten voor (inter) nationale teams (eisen KNVB)	Kantine/verblijfsplek op bovenverdieping, bovenaan tribune, met zicht op hoofd westrijd	Speelveld voor wijkjeugd (buiten complex openbaar bereikbaar)	beheer?
Velden medegebruik door (basis) scholen, (gym/sportdag/dios)	Locatie voor gezonde voeding voor jeugdopleidingen	20 kleedboxen voor heren en dames met eigen toilet		onderhoud?
Locatie voor kaartclub, wandelfederatie, toerclub, vergaderingen, etc.	Voorbeeldfunctie voor de regio (VV&SC) - professionele uitstraling	xx toiletten heren en dames (conform eisen aantal bezoekers/gebruikers)	Cruifj court en/of panna-kool	(ver)huur?
Fysio/ fitness ?	Landelijk top sport niveau / regionaal opleidings locatie voor voetbal	Kledingshop voor VV kleding	xx parkeerplaatsen (conform eisen aantal bezoekers/gebruikers/evenementen)	bijdrage aan exploitatie?
Omni sport - Andere (sport)verenigingen?	Energiecentraal	Eigen ruimtes voor Kinderopvang, opleiding/onderwijs begeleiding	xx busparkeerplaatsen (conform eisen aantal bezoekers/gebruikers/evenementen)	water/electra meters?
Kans samenwerking VV Nieuweschot: laat VV Nieuweschot ook gebruiker worden van het nieuwe omni complex. Hierdoor kan de gemeente de gelden voor de Nieuweschot gronden gebruiken voor de nieuwe ontwikkelingen in navolging van bovenstaande zou ook het atletiek terrein van AVSS kunnen worden meegenomen in het nieuwe sportpark. Bijvoorbeeld waar nu het vervangende veld voor veld 4 (voor vd Valk) is gepland.	Combinatie topsport en recreatie	Ruimtes voor trainingsmaterialen, wedstrijdsecretariaat (vanaf buiten toegankelijk), washok, ruimte voor ranja en fruit, overlegruimtes voor bestuur/cie's, trainersoverleggen, 1:1 gesprekken, vergaderingen, etc. 1 grote zaal (of flexibel te realiseren)	Op zaterdag/evenementen bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten garanderen. Huidige situatie staan auto's overal en nergens geparkeerd op en rondom de toegangswegen (incl carpoollocatie)	glasvezel/netwerk?
		Energiecentraal - zonne-energie, LED verlichting, gasloos (rekening houdend met plek in douche gebruik op wedstrijddagen/zaterdag)	verbeterde waterhuishouding, huidige velden erg nat	Vd Valk?
toekomstbestendig - groei ruimte houden		Overdekte tribune bij hoofdveld	Toegang(poort) met verkoopvoorziening (toegangskaatjes)	Subsidies? (duurzaam, kunstgras, onderwijs, opvang, maatschappelijke functies, etc.)
		zome panelen dak boven parkeerplaats	drinkwater tappunt - gezonde voeding	Gemeente/VV/SC
			Verschuiving van zondag naar zaterdag voetbal. Druk met bezetting van steeds meer teams op zaterdag neemt alleen maar toe.	
			VV Heerenveen heeft 65 teams en is nog steeds groeiende. Skoatterwald breidt nog steeds uit (gezinnen met kinderen), daarnaast aantrekkingskracht door SC. Prognose is dat aantallen teams groeiende zijn	

57

Projectnummer: 455149
datum 22-1-2020
revisie 0

Opdrachtgever: SC Heerenveen
Project: Nieuwbouw Trainingscomplex
Plaats: Heerenveen



Ruimte nummer	Onderdeel	Afmetingen			
		Aantal	netto m2	totaal netto m2	bvo m2
BEGANE GROND					
1	Hoofdentree / ontvangstruimte	1	50	50	52
2	Kantoor / beheerder	1	12	12	13
3	Lift / trapportaal	1	10	10	10
4	Tassenberging (in hal)	1	8	8	8
5	Lockers	1	4	4	4
6	Werk- / schoonmaakkast	1	5	5	5
7	Techniek	1	15	15	16
8	Opslag (kleding voetbal wasruimte)	1	20	20	21
9	Gang vuile zone (voetbal)	1	40	40	42
10	Kleedruimten 1e elftal	2	26	52	54
11	Kleedruimten	8	21	168	176
12	Wasruimten	10	11	110	115
13	Toilettengroepen algemeen	2	8	16	17
14	Toiletgroepen kleedruimten	2	8	16	17
15	Mlva toilet/douche	1	8	8	8
16	Scheldsrechterraimte	2	11	22	23
17	Medische / EHBO /fysio ruimte	1	14	14	15
18	Krachtraining	1	14	14	15
19	Buitenberging trainingsmateriaal	1	25	25	26
20	Centrale opslag schoonmaakmiddelen	1	12	12	13
21	Werkplaats, machines	1	50	50	52
22	Containeropslag	1	9	9	9
					711
VERDIEPING 1					
23	Gang	1	40	40	42
24	Lift / trapportaal	1	10	10	10
25	Garderobe	1	4	4	4
26	Magazijn keuken	1	15	15	16
27	Koelcel / vriescel	1	10	10	10
28	Keuken	1	20	20	21
29	Werk- / schoonmaakkast	1	5	5	5
30	Mlva toilet	1	4	4	4
31	Wedstrijdsecretariaat	1	25	25	26
32	Bestuurskamer	1	30	30	31
33	Toiletten t.b.v. kantine	2	14	28	29
34	Restaurant / ondernemers sociëteit	1	200	200	209
35	Vergaderruimte	2	50	100	105
36	Bar	1	20	20	21
37	Fysiotherapie	1	60	60	63
38	Studieruimte	1	30	30	31
39	Spreek/behandelkamer fysio	3	18	54	56
					684
VERDIEPING 2					
40	Gang	1	32	32	33
41	Lift / trapportaal	1	10	10	10
42	Trainerskamer	2	30	60	63
43	Video-analyse	1	15	15	16
44	Spelershome	1	150	150	157
45	Presentatieruimte	1	80	80	84
46	Scouting	1	40	40	42
47	Technisch directeur	1	24	24	25
48	Teammanager	1	24	24	25
49	Managementassistent	1	8	8	8
					462
Totaal				1778	1858
factor bvo					1,045

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.