

Intentieovereenkomst met betrekking tot de V&D locatie in Oss

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad op 21 december 2017. Deze overeenkomst zal pas namens de gemeente worden ondertekend, indien door de gemeenteraad haar goedkeuring is verleend. De gemeenteraad kan de overeenkomst afwijzen. In dat geval is de gemeente geen schadevergoeding verschuldigd.

Ondergetekenden:

1. **De gemeente Oss**, hierna te noemen "**de gemeente**", ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw W.J.L. Buijs-Glaudemans, handelend ter uitvoering van het door het college van burgemeester en wethouders genomen besluit d.d. PM;
2. **Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.**, hierna te noemen "**Van Wanrooij**", statutair gevestigd en kantoorhoudend te Geffen (5386 KD) aan de Broekstraat 2, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Brabant onder dossiernummer 16038747, te dezen als zelfstandig bevoegd bestuurder rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C.J.W. van Wanrooij.

de gemeente en Van Wanrooij hierna gezamenlijk ook te noemen: 'partijen'.

In aanmerking nemende:

1. Sinds 2007 werkt de gemeente samen met Van Deursen Vastgoed B.V. (hierna te noemen: "Van Deursen") aan onder meer een herontwikkeling van het V&D-pand in Oss. Het V&D pand was in eigendom van Van Deursen en is binnen concernverband overgedragen aan VDV City B.V.
2. Door de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt, zowel wat betreft het vastgoed voor retail als voor woningbouw, alsmede het faillissement van V&D, waren gemeente en Van Deursen meerdere malen genoodzaakt de plannen aan te passen.
3. Een laatste schetsontwerp, bekend onder de naam "Ontwikkelingsschets Wal Kwartier Te Oss, opgesteld door Vocus Architecten in samenwerking met Buro Lubbers d.d. 28 juni 2017, projectnummer 696-os (hierna te noemen: "de Ontwikkelingsschets"), is op 21 september 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. De Ontwikkelingsschets is als bijlage 3 aan deze overeenkomst toegevoegd.

4. In de Ontwikkelingsschets is als mogelijk te ontwikkelen locatie aangewezen het V&D-pand, het OCP-pand, de expeditiestraat, de Wal, omliggende straten en het openbaar gebied rondom het V&D-gebouw (hierna te noemen: "de Locatie"), één en ander zoals weergegeven op de tekening in bijlage 1. Het V&D-pand met ondergrond, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie E, nummer 4000, groot circa 4.405 m² alsmede het onverdeelde aandeel in het mandelige terrein aangrenzend aan het V&D-pand, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie E, nummerr 5648, groot circa 567 m², worden hierna gezamenlijk genoemd: "het V&D-gebouw", één en ander zoals weergegeven op de tekening in bijlage 2.
5. Gemeente en Van Deursen hebben zich sindsdien gericht op de uitwerking van de Ontwikkelingsschets, waarbij gekeken is naar de (financiële) haalbaarheid en de voorwaarden en uitgangspunten waaronder planrealisatie mogelijk is.
6. Op 2 november 2017 heeft Van Deursen namens VDV City B.V. de gemeente een bieding gedaan voor de (her)ontwikkeling door Van Deursen c.q. VDV City B.V. van (een gedeelte van) het programma zoals voorzien in de Ontwikkelingsschets.
7. Op 7 november 2017 heeft Van Deursen namens VDV City B.V. de gemeente aanvullend een tweede bieding gedaan waarbij Van Deursen c.q. VDV City B.V. het V&D-gebouw aan de gemeente te koop aanbiedt. Alsdan zal Van Deursen c.q. VDV City B.V. niet participeren in een mogelijke herontwikkeling. Van Deursen heeft daarbij namens VDV City B.V. gesteld dat deze bieding tevens aanvaard mag worden door een derde partij.
8. Van Wanrooij heeft aangegeven onder haar conveniërende voorwaarden mogelijk geïnteresseerd te zijn in (participatie in) een herontwikkeling van de Locatie en het V&D-gebouw onder voorwaarden te willen kopen.
9. Van Wanrooij en VDV City B.V. zijn derhalve in overleg getreden over een tussen hen te sluiten koopovereenkomst voor de aankoop van het V&D-gebouw (hierna te noemen: "de Koopovereenkomst").
10. Parallel aan het sub 9. bedoelde overleg zijn de Gemeente en Van Wanrooij in overleg getreden over de voorwaarden waaronder Van Wanrooij het V&D-gebouw zal kopen en de gemeente als nader te noemen meester ter zake van die koop zal worden aangewezen.
11. Partijen hebben overlegd over de door hen te maken afspraken ter zake van de herontwikkeling van de Locatie en de koop van het V&D-gebouw en wensen de gemaakte afspraken in onderhavige overeenkomst vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Doel, verplichtingen

1. Het doel van deze overeenkomst is:
 - a. Het vastleggen van de intenties van partijen om te trachten:
 - Gezamenlijk, in nader overeen te komen verhouding en onder nader overeen te komen voorwaarden en bepalingen te komen tot een herontwikkeling van de Locatie;
 - Gezamenlijk te bezien of, op welke wijze en onder welke voorwaarden BrabantWonen (als maatschappelijk partner van de gemeente) kan en/of zal worden betrokken bij de herontwikkeling van de Locatie.

- b. Het vastleggen van de verplichtingen van partijen om gezamenlijk:
- de mogelijkheden tot optimalisatie van de Ontwikkelingsschets te onderzoeken;
 - de haalbaarheid (ruimtelijk, financieel en juridisch) van de ontwikkeling van de Locatie op basis van de Ontwikkelingsschets en de optimalisatiemogelijkheden te onderzoeken;
 - de randvoorwaarden en uitgangspunten vast te stellen waaronder verdere samenwerking alsmede planrealisatie mogelijk is;
 - een vervolgovereenkomst aan te gaan, indien sprake is van overeenstemming over de mogelijkheid en de voorwaarden en bepalingen van een haalbare herontwikkeling van de Locatie.
- c. Het vastleggen van de garantie van de gemeente tot aankoop van het V&D-gebouw, één en ander zoals bedoeld in artikel 6.

Partijen stellen uitdrukkelijk vast dat slechts bij het aangaan van een vervolgovereenkomst, over en weer verder gaande rechten en plichten ontstaan. Voordat partijen besluiten een vervolgovereenkomst aan te gaan, worden de resultaten uit de intentiefase voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders alsmede de Gemeenteraad.

Artikel 2 Publiekrechtelijke medewerking

1. Partijen maken in het kader van deze overeenkomst een voorlopige inventarisatie van de ten behoeve van de gewenste herontwikkeling van de Locatie noodzakelijke publiekrechtelijke medewerking. De gemeente behoudt bij de nakoming van haar publiekrechtelijke medewerking volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het ontwerp- en het ruimtelijk orderingsproces. Er kan van de gemeente derhalve niet worden verwacht dat zij haar besluitvorming voortvloeiende uit deze overeenkomst laat prevaleren boven een zwaarder wegend algemeen belang.
2. Indien op enig moment vaststaat dat een voor het project noodzakelijke vorm van publiekrechtelijke medewerking niet of niet tijdig in een voor partijen aanvaardbare vorm kan worden verkregen, bijvoorbeeld als gevolg van rechterlijk ingrijpen, kan dit niet worden uitgelegd als een tekortkoming van de gemeente in de uitvoering van de overeenkomst.
3. Partijen zullen het in lid 1 en 2 bepaalde in het overleg over de vervolgovereenkomst nader bezien en bespreken en in de vervolgovereenkomst nader uitwerken.

Artikel 3 Kaders en uitgangspunten

Partijen nemen bij de verdere planvorming als kader de Ontwikkelingsschets alsmede de "Koers Stadshart Oss", door de gemeenteraad vastgesteld op 15 december 2016, in acht. Daarnaast gelden als uitgangspunten bij de verdere planvorming de memo "Wal Kwartier Oss, d.d. 12 november 2017" (bijlage 4) en de concept Koopovereenkomst (bijlage 5), welke documenten beiden als vertrouwelijk zijn bijgevoegd. Partijen kunnen in het overleg over een vervolgovereenkomst ook andere/nadere uitgangspunten of onderwerpen aan de orde stellen.

Artikel 4 Plannen en overleg

1. Partijen onderzoeken, ontwerpen en produceren alle benodigde stukken ten behoeve van de doelstellingen van deze overeenkomst.
2. De gemeente heeft een toetsende rol ten aanzien van de door Van Wanrooij geproduceerde producten en zal hiertoe de benodigde expertise beschikbaar stellen.
3. De voortgang van de uit te voeren activiteiten en de uitwisseling van informatie vindt plaats in een voortgangs-/ afstemmingsoverleg. Bijeenkomsten vinden circa eenmaal per maand of zoveel vaker als een of beide partijen wenselijk acht plaats vanaf moment van ondertekening tot de beëindiging c.q. einde van deze overeenkomst.

Artikel 5 Financiering/kosten

1. Iedere partij draagt, gedurende de looptijd van deze overeenkomst, de kosten van haar eigen apparaat en de door die partij gedane uitgaven, tenzij zulks uitdrukkelijk vooraf schriftelijk tussen partijen anders is overeengekomen.
2. De kosten voor de gemeente bestaan uit het beschikbaar stellen van een gemeentelijke projectleider en benodigde gemeentelijke specialisten gedurende de looptijd van deze overeenkomst. De kosten voor Van Wanrooij bestaan uit het beschikbaar stellen van haar interne expertise gedurende de looptijd van deze overeenkomst.
3. Over extern (door anderen dan Gemeente respectievelijk Van Wanrooij) uit te voeren onderzoeken, opdrachten etc. beslissen partijen gezamenlijk. De kosten van extern opgedragen onderzoeken, opdrachten etc. waartoe partijen gezamenlijk hebben besloten komen 50-50 voor rekening van partijen.
4. In geval van eindiging c.q. ontbinding van deze overeenkomst, komt het auteursrecht en alle overige rechten van intellectueel eigendom van alle voor de ontwikkeling van de Locatie vervaardigde ontwerpen, bestek(ken), tekeningen, berekeningen en modellen toe aan de Gemeente. De gemeente zal alsdan de door Van Wanrooij gemaakte externe kosten welke worden/zijn gemaakt gedurende de looptijd van deze overeenkomst, maximaal zijnde de kostprijs, aan Van Wanrooij vergoeden binnen 2 weken nadat Van Wanrooij de factuur daarvoor (inclusief een gedocumenteerd overzicht van bedoelde kosten) aan de Gemeente heeft toegestuurd.
5. De gemeente heeft de intentie om financieel bij te dragen in de herontwikkeling van de Locatie. De gemeente heeft reeds in haar programmabegroting budget gereserveerd voor investeringen in het stadscentrum, met in het bijzonder investering in de ontwikkeling van het gebied V&D/De Wal. Een financiële bijdrage zal enkel worden verstrekt, indien de bijdrage past binnen het gestelde in de programmabegroting alsmede binnen de regels van staatssteun en de aanbestedingsregels. Voor het verstrekken van een financiële bijdrage is goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders en de Gemeenteraad in een desbetreffend besluit vereist. Partijen zullen hierover in het overleg tijdens de looptijd van deze overeenkomst nader overleggen en trachten overeenstemming te bereiken over voorwaarden en de hoogte van die financiële bijdrage.

Artikel 6 Aan-/verkoop garantie

1. Voor het geval op 01 juli 2018 tussen partijen geen onvoorwaardelijke overeenstemming is bereikt over een vervolgovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7 waarmee het college van B&W en de raad van de Gemeente hebben ingestemd, wijst Van Wanrooij reeds nu voor alsdan de Gemeente aan als koper van het V&D-gebouw (nader te noemen meester-aanwijzing), welke aanwijzing de Gemeente reeds nu voor alsdan aanvaardt onder gestanddoening van alle voorwaarden en bepalingen zoals vastgelegd in bijlage 5 bij deze overeenkomst.
Vorenstaande is van overeenkomstige toepassing als deze overeenkomst eindigt c.q. wordt ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 10.
2. Indien de Gemeente wordt aangewezen als koper van het V&D-gebouw zoals in lid 1 van dit artikel bedoeld zal de Gemeente alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen als eigen verplichtingen nakomen, en vrijwaart zij Van Wanrooij voor enige aanmaning, verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid ter zake.
Zowel Van Wanrooij als de Gemeente kan de verkoper van het V&D-gebouw van de aanwijzing van de Gemeente als koper in kennis stellen.
3. Ter gelegenheid van de eigendomsoverdracht van het V&D-gebouw aan de Gemeente zal de Gemeente via de in de Koopovereenkomst aangewezen notaris, aan Van Wanrooij de koopsom betalen en een rentevergoeding over de door Van Wanrooij aan VdV City B.V. betaalde waarborgsom. De rente bedraagt 2% per jaar over de periode vanaf moment van betaling van de waarborgsom door Van Wanrooij aan VdV City B.V. tot aan moment van levering van het V&D-gebouw aan de Gemeente.
4. Ten tijde van de levering van het V&D-gebouw zal dat niet kwalificeren als bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
5. Van Wanrooij heeft geen aanspraak op verdere kosten, boete of schadeloosstellingen dan hiervoor in lid 3. van dit artikel vermeld.
6. Met de overdracht van het V&D-gebouw aan de Gemeente op grond van het in dit artikel bepaalde, vervallen alle rechten van Van Wanrooij op ontwikkeling van de Locatie.

Artikel 7 Vervolgovereenkomst

Indien naar het oordeel van ieder van partijen sprake is van een haalbare herontwikkeling van de Locatie en partijen over alle voor ieder van hen relevante onderwerpen, aspecten, voorwaarden en bepalingen volledige overeenstemming hebben bereikt, gaan partijen een vervolgovereenkomst aan, waarin hun afspraken worden vastgelegd over onder andere (niet limitatief): .

- a. het definitieve programma;
- b. de inpassing van het Uithuis in het programma;
- c. de definitieve begrenzing van de Locatie;
- d. de te nemen c.q te doorlopen planologische, bestuurlijke en juridische maatregelen/procedures;
- e. benodigde onderzoeken in het kader van planrealisatie;
- f. bouw- en woonrijp maken en de aanleg en oplevering van het openbaar gebied;

- g. grondrouting;
- h. financiën;
- i. faciliteiten;
- j. garanties en zekerheden;
- k. planning;
- l. overige voorwaarden.

Over het al dan niet bereiken van overeenstemming over een of meer onderwerpen, aspecten, voorwaarden en bepalingen om tot een vervolgovereenkomst te komen kan geen juridisch geschil ontstaan of een juridische procedure worden gevoerd, ook niet op grond van precontractuele relatie.

Artikel 8 Opschortende voorwaarde

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat alle afspraken die de gemeente en Van Deursen hebben gemaakt met betrekking tot de Locatie, uiterlijk op 31 december 2017 zijn beëindigd. Het eindigen van voormelde afspraken dient te blijken uit een schriftelijke verklaring welke zowel door de gemeente als door Van Deursen voor akkoord is ondertekend.
2. De overeenkomst wordt voorts aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat Van Wanrooij en VDV City B.V. uiterlijk 31 december 2017 de Koopovereenkomst hebben ondertekend met betrekking tot de aankoop van het V&D-gebouw.

Artikel 9 Duur van de intentieovereenkomst, tussentijdse beëindiging

1. Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening door partijen en na het vervullen van de opschortende voorwaarde(n) als bedoeld in artikel 8. De overeenkomst eindigt op moment van ondertekening door partijen van een vervolgovereenkomst als bedoeld in artikel 7 van deze overeenkomst, dan wel ingeval het hierna in dit artikel bepaalde aan de orde is.
2. Deze overeenkomst kan in de volgende gevallen door elk van beide partijen door een aan de andere partij gerichte schriftelijke verklaring worden beëindigd:
 - a. in geval van faillissement van, aanvraag van surseance van betaling voor of ontbinding van Van Wanrooij;
 - b. indien op 01 juli 2018 tussen partijen geen onvoorwaardelijke overeenstemming is bereikt over een vervolgovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7 waarmee het college van B&W en de raad van de Gemeente hebben ingestemd;
 - c. indien het college van Burgemeester en Wethouders en/of de gemeenteraad voor het einde van deze overeenkomst negatief besluit over de herontwikkeling van de Locatie;
 - d. indien de Koopovereenkomst wordt ontbonden op grond van artikel 10 van de Koopovereenkomst.

3. Indien deze overeenkomst eindigt op grond van het bepaalde in lid 1 of wordt beëindigd in één van de gevallen, genoemd in lid 2 kunnen partijen over en weer geen aanspraak maken op vergoeding van de gemaakte kosten en eventuele schade als gevolg van het niet kunnen uitvoeren van de herontwikkeling, anders dan de kosten bedoeld in artikel 5 lid 3 en 4. Partijen verlenen elkaar voor voormelde gevallen, ieder voor zover het zichzelf betreft, hierbij finale kwijting.

Artikel 10 Contractsoverneming

Van Wanrooij zal haar rechten en plichten uit hoofde van deze overeenkomst niet aan een derde overdragen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan de toestemming.

Artikel 11 Toepasselijk recht / geschillenregeling

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst mochten ontstaan, zullen door partijen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch.

Artikel 12 Diversen / slotbepalingen

1. *gehele overeenkomst*
Deze overeenkomst bevat alle afspraken die door partijen ten aanzien van de in de overeenkomst geregelde onderwerpen zijn gemaakt.
2. *wijzigingen*
Wijzigingen van of aanvullingen op deze overeenkomst of de bijlagen gelden slechts indien en voor zover deze schriftelijk door partijen zijn vastgelegd.
3. *verklaringen en/of mededelingen*
Onverminderd de wettelijke bepalingen ter zake dienen verklaringen of mededelingen aan partijen, die verband houden met deze overeenkomst, te worden gedaan aan de hieronder genoemde adressen, per aangetekende brief met handtekening retour:

indien gericht aan de gemeente:

Gemeente Oss

t.a.v. het college van burgemeester en wethouders

Postbus 5

5340 BA Oss

indien gericht aan Van Wanrooij:
Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer C.J.W. van Wanrooij
Postbus 4
5386 ZG Geffen

Gedurende de looptijd van deze overeenkomst wordt enkel gecommuniceerd met direct belanghebbenden.

Artikel 14 Bijlagen

De volgende bijlage maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

1. Kaart Locatie
2. Transactietekening V&D-gebouw
3. Ontwikkelingsschets d.d. 28-06-2017
4. Memo Van Wanrooij d.d. 12-11-2017 (vertrouwelijk)
5. Concept koopovereenkomst VDV City BV – Van Wanrooij (vertrouwelijk)

Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in de bijlagen afwijken van, dan wel strijdig zijn met hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

Oss, 2017

Oss, 2017

Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.

Gemeente Oss

C.J.W. van Wanrooij

W.J.L. Buijs-Glaudemans