

Intentieovereenkomst
Aquathermie/nieuwe sanitatie Valkenburg
(versiedatum 11 mei 2020)

Ondergetekenden:

de gemeente Katwijk, gevestigd te Katwijk (Zuid-Holland) aan de Koningin Julianalaan 3, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [de heer/mevrouw; titel, naam, functie] daartoe aangewezen door de Burgemeester van Katwijk op grond van artikel 171 Gemeentewet krachtens volmacht, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Katwijk van datum, hierna te noemen: '**Katwijk**',

De Staat der Nederlanden, namens deze de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, vertegenwoordigd door de projectdirecteur locatie Valkenburg, de heer L. van Sinderen, hierna te noemen: "**Rijksvastgoedbedrijf**";

BPD Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam aan het IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig krachtens volmacht vertegenwoordigd door dhr. P.B.J.M. Joosen, directeur, hierna te noemen "**BPD**";

Hoogheemraadschap van Rijnland, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw T.O. Fierens, daartoe op grond van artikel 95 Waterschapswet met instemming van het college van dijkgraaf en hoogheemraden gevolmachtigd door de dijkgraaf, uitvoering gevend aan het collegebesluit van dinsdag 1 oktober 2019, hierna te noemen: "**Rijnland**";

Dunea N.V., statutair gevestigd te Zoetermeer, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27122974, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. W.M.E. Drossaert, algemeen directeur, hierna te noemen: "**Dunea**".

Rijnland en Dunea hierna gezamenlijk te noemen '**initiatiefnemers**'.

Hierna gezamenlijk dan wel afzonderlijk ook wel aangeduid als **partijen** respectievelijk **partij**.

Overwegingen

- Rijksvastgoedbedrijf en Katwijk werken aan de ontwikkeling van een nieuwe, duurzame, energie-neutrale woonwijk met minimaal 5.000 woningen.
- BPD is gebiedsontwikkelaar en beschikt over kennis en ervaring op het gebied van de ontwikkeling, realisatie en beheer van vastgoedprojecten in de ruime zin van het woord en is eigenaar van de 'BPD locatie' (partijen verder genoegzaam bekend). BPD wenst onder meer de BPD locatie te (her)ontwikkelen tot woningbouwlocatie en heeft in dat verband een gebiedsvisie opgesteld. BPD heeft met Katwijk een intentieovereenkomst gesloten ter zake van een gezamenlijk onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van een hoogwaardig en duurzame woon- en leefgebied, bestaande uit woningbouw, voorzieningen, parkeervoorzieningen en toebehoren in het Plangebied. Onderdeel hiervan betreft een duurzame warmte- en koude voorziening.
- Het Rijksvastgoedbedrijf realiseert en beheert zijn vastgoedportefeuille voor zijn gebruikers en zet gebouwen en terreinen in voor de realisatie van economische en maatschappelijke meerwaarde op basis van beleidsdoelen. Het doel van het Rijksvastgoedbedrijf met betrekking tot de ontwikkeling van voormalig Vliegkamp Valkenburg is te komen tot de verkoop van de gronden in eigendom van de Staat, waarbij de volgende subdoelen worden geborgd: het realiseren van de verstedelijkingsopgave voor de Zuidvleugel en het realiseren van een internationaal topwoonmilieu, het zorgvuldige inpassing van de

woningbouwlocatie in de omgeving door het versterken van groene bufferzones en het realiseren van energieneutraliteit op gebiedsniveau. Het Rijksvastgoedbedrijf werkt, in samenwerking met Katwijk, aan de afronding van het stedenbouwkundig raamwerk voor het noordelijk deel van 'Nieuw Valkenburg, Inclusieve kern van de toekomst'. Daarin is de mogelijkheid van een klimaatnet gecombineerd met nieuwe sanitatie voorzien. Voor Nieuw Valkenburg is een brede duurzame ambitie afgesproken, met oog voor innovatieve oplossingen die voorbeeldwerking kunnen hebben voor andere gebiedsontwikkelingen in Nederland.

- Initiatiefnemers hebben de beschikking over bronnen voor aquathermie en zien kans om die duurzaam en gefaseerd in de warmtevraag van de te realiseren woonwijk te kunnen laten voorzien. Daarnaast zien zij vanuit het oogpunt van duurzaamheid voordelen in het aanleggen van gescheiden afvalwaterinzameling (nieuwe sanitatie). Initiatiefnemers hebben een oplossing voor gescheiden sanitatie en duurzame warmte en koude op basis van aquathermie als concept uitgewerkt, hierna te noemen "het Concept".
- Uit vooronderzoek is gebleken dat een combinatie van warmte & koude en nieuwe sanitatie in een integraal Concept kansrijk is in relatie tot de doelen van partijen voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Partijen onderschrijven het resultaat van het vooronderzoek en onderkennen dat dit alleen gerealiseerd kan worden in gezamenlijkheid.
- In een bestuurlijke bijeenkomst op 13 mei 2019, waarbij vertegenwoordigers van Rijksvastgoedbedrijf, Katwijk en initiatiefnemers aanwezig waren, is het Concept gepresenteerd. Katwijk en Rijksvastgoedbedrijf hebben daarbij aangegeven verdere verkenning te ondersteunen en voornemens te zijn om – als de verkenning hiervoor de basis biedt - dit Concept in de wijk Valkenburg daadwerkelijk toe te passen.
- Katwijk, Rijksvastgoedbedrijf, BPD en initiatiefnemers formaliseren met ondertekening van deze intentieovereenkomst de samenwerking in het verdere onderzoek naar de haalbaarheid en uitwerking van het geïntegreerde Concept.

1) Doelstelling

Het doel van deze intentieovereenkomst is om door initiatiefnemers, in co-creatie met Katwijk, Rijksvastgoedbedrijf en BPD, uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek van de technische, organisatorische, ruimtelijke en financiële aspecten voor een geïntegreerd concept van warmte & koude op basis van aquathermie, nieuwe sanitatie en drinkwater, voor de nieuw te realiseren woonwijk Valkenburg.

In voornoemd haalbaarheidsonderzoek moeten in ieder geval de volgende vragen worden beantwoord:

- Hoe ziet het technisch ontwerp eruit en welke eisen stelt dit aan o.a. de toekomstige bebouwing, ruimtelijke inpassing en ontwikkelstrategie?
- Wat zijn de bijdragen aan de duurzaamheidsambitie van de woonwijk? Ook in relatie tot andere opties integraal kijkend vanuit zaken als ruimtegebruik, flexibiliteit, financiële haalbaarheid, planning en CO2 besparing?
- Wat zijn de gevolgen voor de toekomstige bewoners van de woonwijk?
- Kan een haalbare aanbieding (prijs en effecten) worden gedaan, rekening houdend met een redelijke risicoafdekking voor de realiserende partijen en met een redelijke marktconforme prijsstelling voor partijen, toekomstige ontwikkelaars, bewoners en gebruikers?
- Wat is een passende governance voor de realisatie, beheer en exploitatie van het Concept, rekening houdend met wettelijke taken en verantwoordelijkheden van partijen?
- Kan de energie en/of grondstoffen uit het afvalwater lokaal worden teruggewonnen middels decentrale zuivering?
- Wat zijn de risico's en hoe kunnen die door de partijen worden beheerst?
- Hoe aan de samenwerking tussen partijen vorm en inhoud te geven?

2 Principes van samenwerking

- 2.1 Het onderzoek vindt plaats door en onder regie van initiatiefnemers.
- 2.2 Partijen werken samen op basis van gelijkwaardigheid, met dien verstande dat Katwijk, Rijksvastgoedbedrijf en Rijnland binnen de grenzen van hun publiekrechtelijke taken en bevoegdheden opereren. Ieder der betrokken partijen draagt binnen deze verkenning de eigen kosten.
- 2.3 Partijen waken er ieder voor dat op enig moment in het proces van verkenning of realisatie strijdigheid kan ontstaan met wettelijke en beleidsmatige eisen voor aanbesteding, staatssteun en mededinging.
- 2.4 Partijen streven met erkenning van elkaars belangen en verantwoordelijkheden naar de daadwerkelijke realisatie van het in deze intentieovereenkomst genoemde doel. De toe te passen concepten en principes moeten leiden tot haalbare en voor toekomstige bewoners betaalbare oplossingen.
- 2.5 Er wordt in onderling overleg tussen partijen een overlegstructuur ontworpen ten behoeve van de uitvoering van deze intentieovereenkomst. De samenstelling, werkwijze en besluitvorming binnen deze overlegstructuur wordt door partijen in nader overleg bepaald.

3 Afspraken

Om de doelstelling te behalen zeggen de partijen naar elkaar onderstaande inspanningen toe.

- 3.1 Partijen onderzoeken de haalbaarheid van het Concept.
- 3.2 De initiatiefnemers ontwikkelen samen met Katwijk een passende governance voor realisatie, beheer en exploitatie van het systeem voor de onderdelen warmte & koude, sanitatie en zuivering, rekening houdend met de wettelijke taken en verantwoordelijkheden.
- 3.3 Bij positieve uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek hebben de initiatiefnemers de intentie om de realisatie, het beheer en de exploitatie ter hand te nemen, conform het gekozen governance model.
- 3.4 Initiatiefnemers geven conform de op grond van artikel 6.2 op te stellen planning een bandbreedte af voor de vergoedingen (bijdragen) gemoeid met de aansluitkosten (BAK), aansluiten van opstallen ten behoeve van het, tegen maximaal de door ACM hiervoor gestelde tarieven, leveren van warmte voor ruimteverwarming en tapwaterbereiding en leveren van koeling. Deze aanbieding voor warmte is onderdeel van de aanbieding van een geïntegreerd concept met daarin ook gescheiden inzameling (en mogelijk) verwerking van afvalwater, levering van drinkwater en bevat tevens de eisen die door dit concept aan de bebouwing gesteld worden.
- 3.5 Rijksvastgoedbedrijf en Katwijk en BPD delen relevante (plannings)informatie met de initiatiefnemers.
- 3.6 Rijksvastgoedbedrijf en BPD onderzoeken met de initiatiefnemers de mogelijkheden om in de contractuele documentatie aangaande de kaveloverdracht (de verkoop) een clause op te nemen die de kopende partij verplicht deel te nemen aan de collectieve warmte- en koudevoorziening, in die zin dat de aanbieder van de warmte- en koudevoorziening tegen een acceptabel risico voorinvesteringen in de energie-infrastructuur kan doen gedurende de bouwrijp maak fase van het aansluitgebied. Beoogd wordt hiermee inefficiëntie in de inrichting en het gebruik gereed maken van het aansluitgebied te voorkomen.
- 3.7 Rijksvastgoedbedrijf en BPD onderzoeken met de initiatiefnemers welke afspraken in samenhang met bovengenoemde clause opgenomen moeten worden in de realisatieovereenkomst ten behoeve van een evenwichtige verdeling van kosten en risico's in de realisatie van het geïntegreerd concept.
- 3.8 Rijksvastgoedbedrijf en Katwijk spannen zich in om het geïntegreerde concept te faciliteren in ruimtelijke plannen zoals onder andere het bestemmingsplan en bodemenergieplan.
- 3.9 Ieder der partijen draagt de eigen kosten.

4 Communicatie, informatie, vertrouwelijkheid en gegevensbeveiliging

- 4.1 Partijen streven naar een actieve communicatie over het project om bekendheid te geven aan de ambities en om subsidies en andere ondersteuning zoals kennis te mobiliseren ten bate van het project.
- 4.2 Partijen spannen zich in om communicatie-uitingen over de voortgang, de verkenning en tussentijdse uitkomsten, die binnen de intentieovereenkomst plaatsvinden, in onderling overlegvorm te geven en op

basis van unanieme instemming (of geen bezwaar) te publiceren. Hieronder worden ook openbare aankondigingen (bijv. persberichten) en mededelingen verstaan.

- 4.3 Partijen dienen vertrouwelijk met informatie om te gaan en zorgen ervoor dat derden geen (ongevraagde) toegang tot deze informatie (kunnen) verkrijgen.

5 Planning

- 5.1 Planningen tussen de processen bij de verschillende partijen worden zoveel mogelijk op elkaar afgestemd.
- 5.2 Partijen stellen ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden gezamenlijk een planning op, waarin opgenomen wordt de door partijen te verrichten activiteiten en de verantwoordelijkheden van partijen. De nakoming van de planning heeft het karakter van een inspanningsverplichting.
- 5.3 Partijen verrichten hun werkzaamheden ieder voor wat zijn aandeel betreft overeenkomstig het in de planning bepaalde, voor zover zulks in ieders vermogen ligt en behoudens belemmeringen welke daarbij mochten optreden. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden nemen partijen ter zake zodanige maatregelen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de planning te waarborgen. In overleg tussen partijen kan de planning worden aangepast.

6 Intellectueel eigendom

In het kader van deze intentieovereenkomst dragen partijen geen (intellectuele) eigendomsrechten over. Alle rechten van intellectueel eigendom, waaronder begrepen maar niet beperkt tot methodieken, tools en dergelijke die worden gebruikt c.q. ter beschikking worden gesteld, berusten en blijven berusten bij degene die deze ter beschikking stelt c.q. rechthebbende is.

7 Slotbepalingen

- 7.1 Deze intentieovereenkomst gaat in per de datum waarop alle partijen deze ondertekend hebben en eindigt per de ingangsdatum van een nader te sluiten realisatieovereenkomst, doch uiterlijk op de datum waarop het ontwerp bestemmingsplan voor het gebied ter inzage wordt gelegd (naar verwachting 1 december 2020). Met instemming van partijen kan de looptijd van deze intentieovereenkomst evenwel voor bepaalde termijn worden verlengd.
- 7.2 Deze intentieovereenkomst eindigt, behoudens eventuele andere uit de intentieovereenkomst voortvloeiende wijzen van beëindiging ervan:
- a. zodra alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn nagekomen;
 - b. zodra door partijen een vervolgovereenkomst is gesloten ter vervanging van de onderhavige overeenkomst;
 - c. indien op 1 december 2020 geen vervolgovereenkomst is gesloten als onder paragraaf 7.1 bedoeld.
- 7.3 Indien er geen nadere overeenkomst komt voor de realisatiefase, dan maakt geen van de partijen aanspraak op vergoeding van gemaakte kosten en is er geen verdere onderlinge verplichting.
- 7.4 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen en getekend in vijfvoud d.d., te

Rijnland

Voor deze:

Functie: Hoogheemraad

Naam: mevrouw Th. Fierens

Rijksvastgoedbedrijf

Voor deze:

Functie: projectdirecteur locatie Valkenburg.

Naam: L. van Sinderen

Dunea N.V.

Voor deze:

Functie: directeur

Naam: de heer drs. W.M.E. Drossaert

Katwijk

Voor deze:

Functie:

Naam:

BPD

Voor deze:

Functie: directeur

Naam: de heer P.B.J.M. Joosen