NIEUWE DEMOCRATEN	**24-uursvraag**
	Commissie Bestuur/Samenleving
Datum verzoek: 21 februari 2014	

Met vastgoedbedrijf Coresta Projects uit Son is een intentieovereenkomst gesloten inzake het ombouwen van het douanekantoor tot een appartementencomplex.

Het douanekantoor is in de jaarrekening over 2012 sterk afgewaardeerd. De boekwaarde van vaste activa mag namelijk maximaal gelijk zijn aan de marktwaarde.

De Nieuwe Democraten hebben hierover de volgende vragen:

1. Is deze intentieovereenkomst openbaar, waarom?
2. Wat zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden van deze intentieovereenkomst?

Namens de Nieuwe Democraten,
Ton Schijvenaars

Wij beantwoorden uw vragen als volgt:

Ad 1: Ja, deze intentieovereenkomst is openbaar.
Ad 2: Deze staan in bijgaande intentieovereenkomst.

Bijlage: Intentieovereenkomst tussen gemeente en Coresta Projects B.V. inzake de herbestemming Douanekantoor.

Met vriendelijke groet,

Dr. Toine Theunis,
Wethouder Gebouwen

Intentieovereenkomst

Project 101743 / Herbestemming Douanekantoor Roosendaal
Contractnummer CHB / 130090

De ondergetekenden:

1. Naam **Gemeente Roosendaal**
   Adres Stadserf 1
   Plaats 4701 NK Roosendaal
   Ten deze krachtens artikel 171, eerste lid van Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder, de heer A.A.B. Theunis, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van Roosendaal van .... januari 2013 en daartoe gemachtigd door de burgemeester.

   Hierna te noemen '**Gemeente**'

en

2. Naam Coresta Projects B.V.
   Adres Science Park 5008,
   Plaats 5692 EA Son en Breugel
   Ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.R. Schiphorst, Ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel te Eindhoven onder nummer 17.16.10.18

   Hierna te noemen '**Coresta**

Gemeente en Coresta worden hierna gezamenlijk aangeduid als: '**Partijen**'.

Overwegende dat:

A. Gemeente eigenaar is van het pand en bijbehorende gronden, gelegen aan het Kadeplein 3 te Roosendaal, bij Partijen bekend als het Douanekantoor (hierna: het pand).
B. Coresta bovengenoemd pand wenst aan te kopen van Gemeente, waarbij zij dit pand wil aanwenden voor het ontwikkelen en realiseren van ca. 44 huurwoningen en (algemene) voorzieningen plint (hierna: het Project).
C. Partijen gezamenlijk nader onderzoek willen verrichten naar de maatschappelijke, planologische en financieel - economische haalbaarheid van het Project en de intentie uitspreken om vervolgens - bij

gebleken haalbaarheid – na besluitvorming daartoe tot verdere afspraken te komen en aan- en verkoop van het pand wensen over te gaan.

D. Partijen in deze overeenkomst de uitgangspunten wensen vast te leggen die bij dit haalbaarheidsonderzoek zullen gelden.

E. Dat partijen hun afspraken met betrekking tot dit onderzoek wensen vast te leggen.

Partijen komen als volgt overeen:

Artikel 1: Doel

1.1 Partijen stellen zich tot doel om in nauw overleg met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inzet van ieders deskundigheid, gezamenlijk onderzoek te gaan doen naar de maatschappelijke, planologische en financieel-economische haalbaarheid van het Project.

1.2 Partijen spreken de intentie uit dat zij - na gebleken haalbaarheid van het Project en na besluitvorming over deze haalbaarheid- in gezamenlijk overleg zullen trachten overeenstemming te bereiken over de vorm en inhoud van de samenwerkingsovereenkomst teneinde te komen tot een koop- en realisatieovereenkomst voor het pand.

1.3 Partijen beogen met het aangaan van deze overeenkomst niet het aangaan van een, vennootschap onder firma of enig ander rechtsvorm anders dan een contractuele samenwerking die mogelijk leidt tot de de aan- en verkoop van het pand. Partijen zullen niet onder een gemeenschappelijke naam naar buiten treden.

Artikel 2 Uitgangspunten

2.1 In het kader van het te verrichten haalbaarheidsonderzoek zullen in ieder geval de volgende onderzoeken (in volgorde) worden verricht:

<u>Onderzoeksfase 1:</u>

a. De mogelijkheid om de financieringsvorm 'maatschappelijk financieren' politiek vast te stellen op basis van de presentatie van 21 november met kenmerk CHB/22445

b. Het, in gezamenlijk overleg, bepalen van de huurders doelgroep en het opstellen van randvoorwaarden voor deze doelgroep.

<u>Onderzoeksfase 2:</u>

c. De mogelijkheid van het verkrijgen van een financiering o.b.v. de financieringsvorm 'maatschappelijk financieren' (evt. parallel aan stap 1).

d. Het toetsen van de financiële haalbaarheid op basis van een nader op te stellen (grond)exploitatieopzet en bijbehorende budgetten.

e. Detaillering financiële haalbaarheid door een verdere planontwikkeling (schetsontwerp).

f. Een gezamenlijke inspanning voor het vinden van huurders voor de woningen en/of algemene voorzieningen en het voeren van eventuele overleggen met de corporatie(s).
g. Het opstellen van de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten van het Project.
h. Wijze van overdracht van het pand.
i. Het opstellen van een planning voor de ontwikkeling en realisatie van het Project.
j. Het verkrijgen van helderheid omtrent de (gebruiks-)rechten van derden van gronden c.q. opstallen/werken binnen het Plangebied.
k. Het aanwezig zijn van of het laten uitvoeren van de benodigde bodemonderzoeken om de grond geschikt voor het beoogde gebruik te kunnen leveren.

2.2 Na het doorlopen van bovengenoemd haalbaarheidsonderzoek in de twee bovengenoemde onderzoeksfasen zullen partijen in onderling overleg bepalen of dat het project haalbaar is en de resultaten van dit onderzoek ter besluitvorming voor leggen aan hun intern bevoegde organen (het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal en de directie van Coresta). De uitgangspunten zoals vastgelegd in de presentatie van 21 november met kenmerk CHB/22445 (bijlage A) zijn hierbij in beginsel leidend. Bij gebleken haalbaarheid van beide onderzoeksfasen en positieve besluitvorming wordt door partijen een 'GO' gegeven. Indien het project niet haalbaar blijkt wordt een 'NO GO' gegeven. Bij een 'GO' wordt een samenwerkingsovereenkomst tussen partijen opgesteld waarin de kaders voor ontwikkeling zoals die blijken uit de haalbaarheidsstudie (onderzoeksfasen 1 en 2) worden genoteerd. Aan deze samenwerkingsovereenkomst wordt tevens een in overleg tussen partijen op te stellen concept koop- en realisatieovereenkomst toegevoegd.

2.3 Mocht het komen tot een koop- en realisatieovereenkomst zullen partijen daarin onder meer – maar daartoe niet beperkt - nadere afspraken vastleggen op basis van de volgende bepalingen, dan wel regelingen:

- Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
- Het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur- huurkoop-, pachtovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd zijn.
- Aan verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere veranderingen voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.
- In de openbare registers zijn geen huurkoopovereenkomsten ingeschreven.
- Aan verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag) voor aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet dan wel Provinciale of Gemeentelijke monumentenverordening.
- Het verkochte is niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd dorps- of stadsgezicht of als beschermd natuurmonument.
- Het verkochte is niet betrokken in een herinrichtingsplan of ruilverkaveling en is niet ter onteigening aangewezen.

- Er zijn geen rechten of plichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigd of opgelegd en verkoper heeft geen kennisgeving ontvangen als bedoeld in artikel 2 en volgende van voormelde wet.
- Met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
- Koper garandeert dat geen sprake is van enige verontreiniging in (de bodem van) het verkochte, waardoor het verkochte niet conform de door koper beoogde bestemming kan worden gebruikt.
- Partijen zullen hun medewerking verlenen aan de levering onder de voor hen fiscaal meest gunstige constructie.
- Gemeente zal haar medewerking verlenen aan het opstarten van de benodigde bestuursrechtelijke procedures en zich inspannen om deze procedures te doorlopen.
- Voor zover in deze Overeenkomst verbintenissen zijn overeengekomen die tevens een publiekrechtelijke afweging vergen, hebben deze het karakter van een inspanningsverplichting. Dit betekent dat de Gemeente zich inspant om de verbintenis na te komen voor zover haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zich daartegen niet verzet. De Gemeente gaat geen resultaat- en termijnverplichtingen aan ter zake van welke publiekrechtelijke medewerking dan ook.
- De Gemeente en met name de organen van de Gemeente zijn in het kader van de uitoefening van de krachtens deze Overeenkomst benodigde besluiten en plannen gebonden aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet en (Europese) regelgeving. Al het bepaalde in deze Overeenkomst kan aan deze verantwoordelijkheid niet afdoen en kan er nimmer toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de Gemeente althans haar organen mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst.
- De Gemeente is niet aansprakelijk voor tekortschieten in de nakoming van deze Overeenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten waartoe zij op grond van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden gehouden is. In het bijzonder kan zij niet aansprakelijk worden gehouden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen e.d. van hogere overheden of uitspraken van rechtelijke instanties. Ook is er geen sprake van een tekortschieten indien de Gemeente uit hoofde van een redelijke uitoefening van de publieke taak tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden.
- Gemeente stelt vast dat in de koopprijs van het verkochte Gemeentelijke exploitatiebijdrage is verdisconteerd en dat Coresta in dat kader geen additionele kosten dient te maken.
- Gemeente stemt ermee in dat de benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied.
- Partijen zullen in het kader van het haalbaarheidsonderzoek afspraken maken over het moment van levering en betaling van het pand.

Artikel 3 Overleg en besluitvorming

In het kader van de uitvoering van deze overeenkomst zullen partijen overleg voeren middels een overlegstructuur, bestaande uit een stuurgroep waarin zowel de gemeente Roosendaal als Coresta deelnemen. Van beide partijen dienen beslissingsbevoegde personen aan de stuurgroep deel te nemen.

Artikel 4 Kosten

Ieder der Partijen draagt zelf de eigen kosten die hij maakt in het kader van deze overeenkomst.

Artikel 5 Vertrouwelijkheid, exclusiviteit

1. Partijen verplichten zich, behoudens op hun rustende wettelijke verplichtingen, over en weer tot geheimhouding van de inhoud van deze Overeenkomst en al hetgeen hen in verband met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst aan informatie is of wordt verschaft.
2. Deze overeenkomst wordt gesloten op basis van exclusiviteit. Het is geen der partijen toegestaan om gedurende de looptijd van deze overeenkomst direct of indirect enigerlei vorm van overleg, samenwerking c.q. onderhandelingen met derden te hebben voor zover deze handelingen hetzelfde of een soortgelijk doel c.q. dezelfde strekking hebben, zoals in deze overeenkomst ten aanzien van het hiervoor omschreven Project/plangebied bedoeld, en behoudens voorafgaande goedkeuring van de overige partij(en).

Artikel 6 Duur en beëindiging overeenkomst

1. Deze overeenkomst duurt in beginsel voort totdat tussen partijen een koop- en realisatieovereenkomst, zoals in artikel 1 lid 2 bedoeld, tot stand is gekomen. Indien 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst nog geen samenwerkingsovereenkomst tussen Partijen is gesloten heeft iedere partij het recht om bij aangetekend schrijven deze overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden.
2. Een tussentijdse beëindiging voor 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst is alleen mogelijk ingeval van faillissement of surseance van betaling van een der partijen. In dat geval heeft iedere partij het recht om bij aangetekend schrijven deze overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen.
3. Aan een (be)eindiging als in dit artikel bedoeld, zal geen van partijen recht kunnen ontlenen op vergoeding van eventuele schade, in welke vorm dan ook.

Artikel 7 Intellectuele eigendomsrechten

De intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot de ontwikkeling van het Project komen aan Coresta toe voor zover Coresta de betreffende producten zelf heeft gemaakt of heeft gefinancierd.

Artikel 8 Geschillen

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen die uit deze overeenkomst mochten voortvloeien, zullen ter beslechting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend.

Plaats en datum	Plaats en datum
Roosendaal, ...	Son en Breugel, ...
Gemeente Roosendaal A.A.B. Theunis	Coresta Projects B.V. P.R. Schiphorst