Intentieovereenkomst

Inzake de transformatie van 24 naar circa 30 sociale huurappartementen aan de Prins Hendriklaan en Vrijheidslaan te Benthuizen

Conceptversie d.d. 31-10-2025
Onder voorbehoud van goedkeuring college van burgemeester en wethouders

CONCEPT

Zaaknummer: 3666951

DE ONDERGETEKENDEN:

I. **GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN**, publiekrechtelijk rechtspersoon, kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 1, 2405 SH te Alphen aan den Rijn, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.P. van As, in zijn hoedanigheid van wethouder, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. 18 november 2025, zaaknummer 3666951 en gevolmachtigd conform machtiging d.d. 18 november 2025, hierna te noemen: **de Gemeente**,

en

II. **STICHTING WYWONEN**, privaatrechtelijk rechtspersoon, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan Noordeinde 174, Roelofarendsveen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel nummer 28032485, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Mw. R.M. Zwart, in haar functie als Directeur-bestuurder, hierna te noemen: **de Initiatiefnemer**,

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna ook gezamenlijk te noemen **Partijen,** en ieder afzonderlijk **Partij**;

OVERWEGENDE DAT:

A. De initiatiefnemer of haar rechtsopvolger het plan heeft om op de bij hem in eigendom zijnde gronden gelegen aan de Prins Hendriklaan en Vrijheidslaan in Benthuizen, kadastraal bekend als gemeente Benthuizen, sectie B, nummer BHZ02-B-1511 (geheel) en BHZ02-B-1512 (geheel) 24 sociale huurappartementen te transformeren naar circa 30 sociale huurappartementen, hierna te noemen: het **Initiatief**. De gronden zijn op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte plankaart aangeduid;

B. Initiatiefnemer voor de realisatie van zijn plan wellicht grond van de gemeente nodig heeft. De gemeente staat hier in beginsel welwillend tegenover, maar over de mogelijke grondverwerving door ontwikkelaar zullen nog nadere afspraken (waaronder prijs) worden gemaakt in de koopovereenkomst.

C. Initiatiefnemer een schetsontwerp d.d. 16-5-2025, toegevoegd als **bijlage 2,** bij de Gemeente heeft ingediend, als gevolg waarvan Partijen met elkaar in overleg zijn getreden;

D. Om het Initiatief mogelijk te maken een planologische wijziging noodzakelijk is en dat hiervoor de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is;

E. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente in beginsel positief staat tegenover het Initiatief en op basis van het bepaalde in deze Overeenkomst de haalbaarheid hiervan nader wil (laten) onderzoeken;

F. Partijen in verband met het vorenstaande de navolgende afspraken hebben gemaakt en hieronder wensen vast te leggen;

CONCEPT

PARTIJEN VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN EN SPREKEN DE VOLGENDE INTENTIE UIT:

Artikel 1 Considerans

De overwegingen en bijlagen bij deze Overeenkomst maken hiervan integraal onderdeel uit.

Artikel 2 Doel Overeenkomst

Met deze Overeenkomst beogen Partijen met elkaar afspraken te maken op basis waarvan zij de haalbaarheid van het Initiatief nader zullen onderzoeken en, zo mogelijk, zullen vaststellen. Daarnaast worden met deze Overeenkomst de kosten verhaald welke de Gemeente maakt gedurende de looptijd van deze Overeenkomst.

Artikel 3 Looptijd van de Overeenkomst

3.1 Deze Overeenkomst vangt aan met de ondertekening hiervan door beide Partijen en zal eindigen op 12 maanden na de dag waarop deze is ondertekend, of zoveel eerder als dat Partijen de in artikel 7 bedoelde vervolgovereenkomst hebben gesloten.

3.2 De looptijd van deze Overeenkomst kan door Partijen worden verlengd voor een nader overeen te komen termijn door middel van een schriftelijk en door beide Partijen ondertekend addendum.

3.3 Deze overeenkomst kan wegens zwaarwegende redenen, op grond waarvan de samenwerking redelijkerwijs niet kan worden voortgezet, worden opgezegd door een van beide partijen.

3.4 Deze Overeenkomst kan door de Gemeente worden opgezegd, indien:

a. Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard dan wel Initiatiefnemer surséance van betaling aanvraagt dan wel wordt verleend danwel Initiatiefnemer een beroep doet op de Wet Homologatie Onderhands Akkoord;
b. Initiatiefnemer wordt geliquideerd, ontbonden dan wel opgeheven (waaronder de aanstaande fusie tussen WYwonen, Woningstichting Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude en de daaruit voortkomende rechtsopvolger niet wordt begrepen);
c. op een aanzienlijk deel van het vermogen van de Initiatiefnemer beslag wordt gelegd en dientengevolge niet meer in staat mag worden geacht de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst volledig en adequaat na te komen;
d. anderszins uit gedragingen dan wel uitlatingen dan wel feitelijke omstandigheden afgeleid mag worden, dat de Initiatiefnemer niet meer in staat mag worden geacht de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst volledig en adequaat na te komen.

Artikel 4 Uitgangspunten voor de ontwikkeling en uitwerking

Partijen zijn de volgende uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het Initiatief overeengekomen:

I. Wonen

Het Initiatief gaat uit van de realisatie van circa 30 sociale huurwoningen. Onder *Sociale huurwoning* wordt verstaan: woningen, die bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, een aanvangshuurprijs hebben van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag.

II. Openbaar gebied

Indien en voorzover er in het Initiatief Openbaar gebied wordt aangelegd waarvan het eigendom berust of komt te berusten bij de Gemeente, dan zal Initiatiefnemer dit Openbaar gebied (laten) aanleggen conform de door de Gemeente te stellen kwaliteitseisen.

III. Duurzaamheid en circulair bouwen
Initiatiefnemer zal bij de planontwikkeling rekening houden met duurzaamheid, circulair bouwen en zich inspannen klimaat adaptieve maatregelen te treffen en dit expliciet in het Voorlopig Ontwerp laten terugkeren.

IV Water
Het natuurlijk kapitaal van water en bodem is sturend voor de klimaatadaptieve gebiedsontwikkeling van het Plangebied. Partijen hanteren bij de Verkenning als uitgangspunten het bepaalde in: de Kamerbrief WBS (Water Bodem Sturend) 25 november 2022 met 33 structurerende keuzes, de Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving (23 maart 2023) en het Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland.

Artikel 5 Voorlopig Ontwerp

5.1 Op basis van het Schetsontwerp en met inachtneming van de uitgangspunten als genoemd in artikel 4, zal Initiatiefnemer voor zijn rekening en risico het Initiatief vastleggen en vormgeven in een Voorlopig Ontwerp van de te realiseren bebouwing en bijbehorende openbare ruimte inclusief plattegronden, maatvoering, gevelbeelden en materialisering.

5.2 Het Voorlopig Ontwerp behoeft goedkeuring van de Gemeente. Concepten voor het Voorlopig Ontwerp worden ter becommentariëring aan de Gemeente voorgelegd. De Gemeente zal het Voorlopig Ontwerp toetsen aan de in artikel 4 genoemde uitgangspunten en aan (alle) overige relevante (publiekrechtelijke kaders/)beleidsdocumenten.

Artikel 6 (niet) Haalbaarheid

6.1 Op basis van het door de Gemeente goedgekeurde Voorlopig Ontwerp zullen Partijen vaststellen of het Initiatief in totaliteit (zowel planologisch als economisch als anderszins) haalbaar is.

6.2 Concluderen Partijen dat het Initiatief haalbaar is, dan zullen Partijen overgaan tot het sluiten van een vervolgovereenkomst als bedoeld in artikel 7.

6.3 Indien (één der) Partijen, om welke reden ook, vaststelt c.q. besluit dat het Initiatief op basis van het goedgekeurde Voorlopig Ontwerp niet haalbaar is, dan eindigt de Overeenkomst van rechtswege. Partijen hebben alsdan over en weer geen aanspraken jegens elkaar.

6.4 Komen Partijen niet voor het einde van de looptijd tot een besluit of het Initiatief haalbaar is of niet, dan wordt het Initiatief niet haalbaar geacht, tenzij Partijen gezamenlijk besluiten de looptijd van de Overeenkomst te verlengen, zoals bedoeld in artikel 3.2.

CONCEPT

Artikel 7 Vervolgovereenkomst

In geval beide Partijen, ieder voor zich en gezamenlijk, het Initiatief haalbaar achten, zullen zij nadere afspraken met elkaar vastleggen in daartoe strekkende vervolgovereenkomst, in onderhavig geval te weten een anterieure exploitatieovereenkomst met daarbij een koopovereenkomst grond.

Artikel 8 Kostenverhaal

8.1 Initiatiefnemer zal de door de Gemeente in verband met c.q. op grond van deze Overeenkomst gemaakte kosten vergoeden. De gemaakte kosten betreffen de verrichte werkzaamheden op basis van de uurtarieven van de medewerkers van de Gemeente, overheadkosten en eventuele overige onderzoeks- en advieskosten.

8.2 De kosten als bedoeld in artikel 8.1 zijn door de Gemeente vastgesteld op € 12.500,- (zegge: *twaalfduizendvijfhonderd euro)*, prijspeil 2025. De bijbehorende kostenraming is als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst gehecht.

8.3 De in artikel 8.2 genoemde bijdrage is Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigd binnen 1 maand na ondertekening van onderhavige Overeenkomst. De Gemeente stuurt hiertoe een factuur.

Artikel 9 Vertrouwelijkheid

Onverminderd de publiekrechtelijke verplichtingen van de Gemeente (waaronder begrepen doch niet uitsluitend de verplichtingen die op de Gemeente rusten uit hoofde van de Wet Open Overheid) gaan Partijen vertrouwelijk om met de informatie die in het kader van deze Overeenkomst wordt uitgewisseld c.q. verkregen en waarvan het vertrouwelijke karakter redelijkerwijze verondersteld mag worden.

Artikel 10 Overdracht contractspositie

10.1 De rechten en plichten van Initiatiefnemer op grond van deze Overeenkomst zijn niet overdraagbaar aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Aan deze toestemming kunnen door de Gemeente voorwaarden worden verbonden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

10.2 Initiatiefnemer heeft het voornemen te fuseren met Woningstichting Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude. Voor zover noodzakelijk verleent de Gemeente bij voorbaat toestemming voor een overdracht van rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst van Initiatiefnemer aan de tussen WYwonen, Woningstichting Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude ontstane rechtsopvolger.

10.3 Indien Initiatiefnemer zonder een voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst vervreemdt of overdraagt, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor de Overeenkomst te ontbinden. Ontbinding als bedoeld in dit lid, geschiedt bij aangetekend schrijven.

Artikel 11 Slotbepalingen

11.1 Het bepaalde in deze Overeenkomst laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen dan wel de uitoefening van de aan Gemeente krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen toekomende

CONCEPT

bevoegdheden. De verplichtingen van de Gemeente op basis van deze Overeenkomst hebben louter het karakter van inspanningsverbintenissen, die niet verder strekken dan tot de verplichting een redelijke inspanning te doen.

11.2 Op deze Overeenkomst is bij uitsluiting Nederlands recht van toepassing.

11.3 Alle geschillen, direct dan wel indirect voortvloeiende uit deze Overeenkomst, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter Den Haag. Een en ander laat onverlet dat Partijen in alle gevallen zullen trachten geschillen in der minne op te lossen.

11.4 Indien één of meerdere bepalingen in deze Overeenkomst, om welke redenen ook, geheel dan wel ten dele nietig of vernietigbaar mocht blijken te zijn, verplichten Partijen zich om de desbetreffende nietige dan wel vernietigbare bepaling te vervangen door een nieuwe, wel rechtsgeldige bepaling, die zoveel als mogelijk gelijk is aan de inhoud en strekking van de vervangen bepaling. Indien zulks niet mogelijk blijkt te zijn en het betreft een essentiële bepaling dan wel essentiële bepalingen in deze Overeenkomst, is deze Overeenkomst geëindigd.

11.5 Nietigheid of vernietigbaarheid van één of meerdere bepalingen tast de (rechts)geldigheid van de andere bepalingen niet aan, onverlet het bepaalde in de twee laatste zinnen van artikel 11.4.

ONDERTEKENING

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:

Alphen aan den Rijn, d.d. 19 november 2025

Gemeente Alphen aan den Rijn, Initiatiefnemer,

_____ _____

dhr. G.P. van As Mw. R.M. Zwart

Bijlagen:

Bijlage 1: Plankaart
Bijlage 2: Schetsontwerp d.d. *6-5-2025*
Bijlage 3: Kostenraming

CONCEPT