

INTENTIEOVEREENKOMST HERONTWIKKELING SWETTEHIEM

De ondergetekenden:

1. Stichting WoonFriesland, statutair gevestigd in de gemeente Leeuwarden, ingeschreven in de KvK onder nummer 01031925, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw S.K. Hoekstra, directeur-bestuurder, hierna te noemen “WoonFriesland”;

EN

2. Stichting Kwadrantgroep, statutair gevestigd in de gemeente Smallingerland, ingeschreven in de KvK onder nummer: 01110074, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.J.M. Nuijens, voorzitter Raad van Bestuur, hierna te noemen: “KwadrantGroep”;

EN

3. Stichting Alliade, statutair gevestigd in de gemeente Heerenveen, ingeschreven in de KvK onder nummer 01178096, rechtsgeldig vertegenwoordigd door E. Vonk, voorzitter Raad van Bestuur, hierna te noemen: “Alliade”;

EN

4. Gemeente Leeuwarden, statutair gevestigd te Leeuwarden, ingeschreven in de KvK onder nummer 59734817, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H. de Haan, wethouder, hierna te noemen: “de Gemeente”;

WoonFriesland, KwadrantGroep en Alliade zullen hierna tezamen worden aangeduid als “Partijen”, en nemen het navolgende in overweging:

a. WoonFriesland is eigenaar van het verzorgingshuis en wooncentrum Swettehiem met kantoorruimte, winkelruimte en buitenruimte, gelegen aan de Pieter Sipmawei 2k, 6 t/m 28, 38 t/m 88, 98 t/m 100 (even nummers), 142 t/m 148 (even nummers), 152 t/m 202 (even nummers), 206 t/m 256 (even nummers), 260 t/m 272, 276 t/m 288 en 290 (even nummers), te Leeuwarden, gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Leeuwarden, sectie D, nummer 10522, groot circa 12.120 m², hierna te noemen: “complex Swettehiem”.

b. WoonFriesland verhuurt middels een huurovereenkomst een gedeelte van het complex Swettehiem langjarig aan KwadrantGroep. Deze huurovereenkomst voorziet in een einde per 1 januari 2029.

c. KwadrantGroep op haar beurt onderverhuurt een gedeelte van het complex Swettehiem aan Alliade en aan Windkracht058.

d. KwadrantGroep heeft aan WoonFriesland aangegeven complex Swettehiem graag te willen blijven huren, maar dat het complex Swettehiem in de huidige staat (technisch, zorgfunctionaliteit en duurzaamheid) niet meer aansluit bij de toekomstige (zorg)vraag.

e. Alliade heeft aan WoonFriesland aangegeven complex Swettehiem graag te willen blijven huren, maar dan rechtstreeks van WoonFriesland, en dat het complex Swettehiem in de huidige staat (technisch, zorgfunctionaliteit en duurzaamheid) niet meer aansluit bij de toekomstige (zorg)vraag.

f. WoonFriesland heeft aan KwadrantGroep en Alliade aangegeven het complex Swettehiem voor eigen gebruik en eigen rekening en risico te willen herontwikkelen en zo nodig te slopen en vervangende nieuwbouw te plegen en uit te breiden, doch wel passend binnen haar (strategische en financiële) visie.

g. KwadrantGroep en Alliade hebben op hun beurt aan WoonFriesland aangegeven op de gronden in of rondom het gebied van complex Swettehiem mogelijk voor eigen gebruik en eigen rekening en risico te gaan herontwikkelen en eventueel nieuwbouw te willen plegen.

Partijen zijn voornemens de mogelijkheden voor herontwikkeling van de gronden op of rondom complex Swettehiem, passend binnen de (strategische en financiële) visies van Partijen, te onderzoeken. Zij doen dit elk voor eigen rekening en risico.

h. Partijen wensen thans gezamenlijk onderzoek te doen naar een optimale samenwerking om de herontwikkeling van het complex Swettehiem en de gronden rondom complex Swettehiem welke thans nog in eigendom zijn van de gemeente, vorm te geven.

i. De gemeente Leeuwarden heeft met WoonFriesland afspraken gemaakt over de herontwikkeling van het complex Swettehiem en het naastgelegen noordwestelijk perceel, kadastraal bekend

gemeente Leeuwarden sectie D 10498 (deels), welke thans nog in eigendom is van de gemeente. Deze herontwikkeling bestaat uit de nieuwbouw van circa 300 woningen bestemd voor de sociale en/of middenhuur.

Komen overeen:

Partijen en de gemeente Leeuwarden wensen de gemaakte afspraken met betrekking tot dit haalbaarheidsonderzoek vast te leggen in deze intentieovereenkomst en komen met betrekking tot de herontwikkeling van complex Swettehiem het volgende overeen:

1. De doelstelling van het haalbaarheidsonderzoek is het gezamenlijk vaststellen van:

- een bouwprogramma;
- een gebiedsvisie en een globaal plan van aanpak door Partijen en gemeente Leeuwarden;
- de wijze van samenwerking op het gebied van wonen, zorg en welzijn tussen Partijen en zo mogelijk met anderen waaronder mogelijk de gemeente Leeuwarden;
- de uitgangspunten voor de tussen Partijen op te stellen overeenkomsten;
- een voor elke Partij acceptabele businesscase.

Nadat het haalbaarheidsonderzoek positief wordt afgesloten, sluiten Partijen en -indien dit noodzakelijk is voor de realisatie- de gemeente Leeuwarden, een samenwerkingsovereenkomst met daarin opgenomen en door Partijen gezamenlijk vastgestelde:

- Ruimtelijke hoofdopzet (schetsontwerp);
- Kaders t.a.v. de financiële haalbaarheid;

2. Partijen spreken af om in een vroeg stadium de verwachtingen voor de uitgangspunten voor de tussen Partijen af te sluiten overeenkomsten met elkaar te delen om daarmee op basis van kengetallen een eerste haalbaarheidstoets van de beoogde ontwikkeling te doen. Indien uit de eerste haalbaarheidstoets blijkt dat een financieel haalbaar plan niet mogelijk is, gaan Partijen met elkaar in gesprek teneinde te verkennen of de verwachtingen bijgesteld kunnen worden tot het niveau van haalbaarheid of dat moet worden overgegaan tot een beëindiging van deze intentieovereenkomst.

3. Partijen zullen ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek een projectorganisatie inrichten. De projectorganisatie stelt een projectplanning en een overlegstructuur op. WoonFriesland zal leiding geven aan het haalbaarheidsonderzoek en de projectorganisatie, binnen de kaders van deze intentieovereenkomst. Partijen zorgen ervoor dat periodiek de juiste mensen bij de projectteams aanwezig zijn, die ter zake bevoegd zijn om iedere partij in de projectteams te vertegenwoordigen en daar het woord te voeren, zodat de voortgang wordt bewaakt.

4. Partijen dragen ieder hun eigen kosten die verbonden zijn aan dit haalbaarheidsonderzoek. Door Partijen gemaakte externe kosten, die gedurende het haalbaarheidsonderzoek gemaakt worden, zullen door de Partij die de opdracht verstrekt worden gedragen, tenzij andere afspraken worden gemaakt.

5. Partijen en de gemeente Leeuwarden zijn zich bewust van het vertrouwelijke karakter van hun samenwerking en zullen geen informatie aan niet-betrokken derden verstrekken over het bestaan en de aard en inhoud van de samenwerkingsvorm, tenzij daarvoor uitdrukkelijk schriftelijke of elektronische toestemming heeft verleend.

6. Deze intentieovereenkomst geldt met ingang van de datum van ondertekening van deze overeenkomst. Deze overeenkomst eindigt uiterlijk op 31 december 2024 indien WoonFriesland op dat moment heeft vastgesteld en medegedeeld aan Partijen dat de doelstelling als vermeld in artikel 1 niet kan of zal worden bereikt. Indien WoonFriesland deze mededeling niet uiterlijk op 31 december 2024 doet, dan eindigt deze overeenkomst pas uiterlijk op 30 april 2025.

Voorts eindigt deze overeenkomst indien Partijen met wederzijds goedvinden besluiten de intentieovereenkomst eerder te beëindigen omdat de doelstelling als vermeld in artikel 1 niet kan of zal worden bereikt.

7. Indien deze intentieovereenkomst eindigt, blijven de reeds gemaakte afspraken tussen WoonFriesland en de gemeente Leeuwarden over de herontwikkeling bestaande uit de nieuwbouw van circa 300 woningen bestemd voor de sociale en/of middenhuur, overeind.

8. Op de intentieovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

9. Alle geschillen, waaronder begrepen geschillen die slechts door één der Partijen en/of de gemeente Leeuwarden als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze intentieovereenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Leeuwarden. Er is sprake van een geschil indien een Partij zulks meedeelt aan de andere Partij. In geval van een geschil zullen Partijen zich inspannen om dat op minnelijke wijze op te lossen door overleg in het projectteam dan wel op een hoger managementniveau alvorens het geschil in rechte aanhangig te maken.

Aldus overeengekomen en in viervoud getekend en geparafeerd.

Namens gemeente Leeuwarden

Wethouder H. de Haan

Namens KwadrantGroep

De heer M.J.M. Nuijens, voorzitter Raad van Bestuur

Namens Alliade

Mevrouw E. Vonk, voorzitter Raad van Bestuur

Namens WoonFriesland

Mevrouw S. Hoekstra, directeur-bestuurder