

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

VOOROVEREENKOMST

INZAKE

Project De Helena

Partijen:

GEMEENTE DEN HAAG

EN

@@@

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

INHOUD

1. Definities	4
2. Besluitvorming.....	5
3. Planning besluiten / verdere contractvorming	5
4. Beschikbaar houden Onroerende zaak	5
5. Waarde Onroerende zaak.....	5
6. Aandachtspunten voor Ontwikkelaar	6
7. Opnaamstelling	6
8. Duur van deze Voorovereenkomst.....	6
9. Ontbinding van deze Voorovereenkomst	6
10. Totstandkomingsvereiste	7
BIJLAGEN.....	9

VOOROVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. Gemeente Den Haag, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd aan het Spui 70 te Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de op de ondertekeningspagina genoemde gevolmachtigde, welke – gelet op artikel 171 lid 2 Gemeentewet en de volmacht van de burgemeester aan de diensthoofden d.d. 1 januari 2021 (kenmerk BSD/10062056) – daartoe is gemachtigd middels de ondervolmacht door de Algemeen Directeur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling d.d. 22 december 2023 (kenmerk DSO/10662025), ter uitvoering van het besluit door of namens het college van burgemeester en wethouders van @@, kenmerk, @@;

hierna te noemen: “**Gemeente**”;

en

2. @@@, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer @@@, gevestigd aan de @@@, @@@ te @@@, te dezen vertegenwoordigd door @@@;

hierna te noemen: “**Ontwikkelaar**”;

Gemeente en Ontwikkelaar hierna gezamenlijk ook te noemen: “**Partijen**”;

overwegende dat:

- Het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 juli 2024 met kenmerk RIS319430 besloten heeft voor de uitgifte in erfpacht van ‘De Helena’ een openbare selectie-/verkoopprocedure op te starten;
- ‘De Helena’ een verouderd schoolgebouw betreft gelegen te Helena van Doeverenplantsoen 3 te Den Haag, kadastraal bekend gemeente ’s-Gravenhage, sectie K, nummer 3318 zoals aangeduid op de tekening d.d. @@@ met kenmerk @@@ in bijlage @@ (hierna: de Onroerende zaak);
- Ontwikkelaar middels deelname aan de openbare selectieprocedure heeft aangegeven interesse te hebben in het voor zijn rekening en risico renoveren en exploiteren van de Onroerende zaak met als hoofdfunctie een filmtheater en met inachtneming van opgave zoals uitgewerkt in de documenten behorende bij de openbare selectieprocedure;
- Ontwikkelaar de openbare selectieprocedure heeft gewonnen;
- Ontwikkelaar als vervolg op deze openbare selectieprocedure verschillende aspecten nader dient uit te werken:
 - a. een stedenbouwkundig inpassingsplan voor alle projectonderdelen afzonderlijk en tezamen, zowel voor het vastgoed als de (semi-) openbare onderdelen van het project;
 - b. een architectonisch ontwerp;
 - c. een programma inclusief onderbouwing/uiteenzetting van de programmaonderdelen;
 - d. een verkenning van de benodigde planologische en milieukundige onderzoeken ten behoeve van de buitenplanse omgevingsvergunningaanvraag (hierna: Omgevingsvergunning);
 - e. een definitief Definitief businessplan
- Partijen constateren dat er (zowel bij de Ontwikkelaar als) bij de Gemeente verdere besluitvorming nodig is om te bezien of en hoe Ontwikkelaar de Onroerende zaak kan ontwikkelen, dit betreffen in ieder geval;
 - a. instemming met het op grond van voornoemde uitwerking opgesteld Definitief businessplan;
 - b. aanvraag en verlening van de Omgevingsvergunning.
- voor de Gemeente geldt, ondanks dat op deze Voorovereenkomst door of namens burgemeester en wethouders wordt besloten, nadrukkelijk dat het college van burgemeester en wethouders zich nog

middels in vergadering te nemen besluiten moet uitlaten over de wenselijkheid van de, na uitwerking tijdens deze haalbaarheidsfase, voorgestelde ontwikkeling ter plaatse en dat er nog besluiten van het college en/of de gemeenteraad nodig zijn over de wijze waarop deze kan worden vormgegeven, tot de hier bedoelde besluiten behoren bijvoorbeeld besluiten met betrekking tot het aanpassen van het juridisch-planologisch kader op basis van de buitenplanse omgevingsvergunningaanvraag;

- de mogelijkheid om al dan niet nadere overeenkomsten met betrekking tot de Onroerende zaak aan te gaan, hangt o.a. af van (de) bedoeld(e) besluit(en);
- Ontwikkelaar in verband met het voorgaande accepteert dat er thans geen enkele verplichting van de Gemeente ontstaat om mee te werken aan ontwikkeling van de Onroerende zaak of aan de toekomstige uitgifte in erfpacht van de Onroerende zaak ten behoeve van de ontwikkeling;
- gezien de nog te nemen besluiten/beslissingen door Partijen en gezien het vroege stadium waarin de verkenning van de mogelijkheden verkeert wensen Partijen via deze Voorovereenkomst slechts de navolgende procesafspraken te maken, waarbij van enige verplichting tot een uitgifte van Onroerende zaak door de Gemeente aan Ontwikkelaar in het geheel geen sprake is;
- Partijen in deze overeenkomst afspraken vastleggen ten aanzien van de verdere planuitwerking;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. Definities

- 1.1 AB 2024: Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2024, bijlage @.
- 1.2 Definitief businessplan: de wijze waarop het plan van de ontwikkelaar waarin uiteen wordt gezet op welke wijze De Helena zal worden geëxploiteerd binnen de daartoe door de gemeente gestelde privaatrechtelijke bestemming en overige eisen zoals vermeld in de openbare selectieprocedure.
- 1.3 Omgevingsvergunning: een buitenplanse omgevingsvergunning zoals benodigd voor renovatie en exploitatie van de Onroerende zaak conform de in de openbare selectieprocedure uitgewerkte opgave, conform art. 5.1 lid 1 sub a en lid 2 sub a Omgevingswet.
- 1.4 Onroerende zaak: perceel grond met de daarop aanwezige opstallen gelegen aan de Helena van Doeverenplantsoen 3 te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie K, nummer 3318, zoals aangegeven op de bij deze Voorovereenkomst behorende tekening nummer: @@@ d.d. @@@, bijlage @, welke Onroerende zaak is bezwaard met een Zelfstandig opstalrecht.
- 1.5 Voorovereenkomst: deze voorovereenkomst. De overwegingen maken onderdeel uit van de voorovereenkomst.
- 1.6 Zelfstandig opstalrecht: een voor onbepaalde tijd gevestigd recht van opstal gevestigd op de Onroerende zaak ten behoeve van Stichting De Helena voor het in eigendom hebben, houden, onderhouden, gebruiken en vernieuwen van: een zogenaamde 'energiekas' ten behoeve van het opwekken van energie, die tegelijkertijd fungeert als tropische volkstuin; alsmede een photovoltaïsche installatie en bijbehorende installaties (inclusief constructieve, bouwkundige en installatietechnische maatregelen op en naar het dak van het na te melden gebouw, en veiligheidsvoorzieningen); alles met inbegrip van leidingen, kabels en dergelijke van de installaties, mede inhoudende het recht om de Onroerende zaak te betreden.

2. Besluitvorming

- 2.1 Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van de Onroerende zaak dienen een aantal besluiten door de Gemeente genomen te worden. Dit artikel zet deze nog te nemen besluiten nader uiteen.
- 2.2 Aan de Gemeente zal door Ontwikkelaar een Definitief businessplan worden voorgelegd.
- 2.3 Indien het Definitief businessplan wordt goedgekeurd kan Ontwikkelaar een buitenplanse omgevingsvergunningaanvraag indienen.
- 2.4 In het geval na besluitvorming op het Definitief businessplan blijkt dat de ontwikkeling niet geaccordeerd wordt of indien de op basis daarvan ingediende buitenplanse omgevingsvergunningaanvraag wordt afgewezen, kan deze Voorovereenkomst conform het gestelde in artikel 9 ontbonden worden.
- 2.5 Van enige gehoudenheid van de Gemeente om nadere overeenkomsten te sluiten met betrekking tot de Onroerende zaak is geen sprake.

3. Planning besluiten / verdere contractvorming

- 3.1 Binnen 12 maanden na totstandkoming van de Voorovereenkomst dient Ontwikkelaar een Definitief businessplan in.
- 3.2 Bij tijdige indiening van het Definitief businessplan, welke binnen 1 maand na indiening beoordeeld wordt, geldt de Voorovereenkomst daarna nog 6 maanden ter besluitvorming op het Definitief businessplan en om Ontwikkelaar de gelegenheid te bieden een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning in te dienen.
- 3.3 Wanneer het Definitief businessplan door Gemeente geaccordeerd is en Ontwikkelaar een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning heeft ingediend kunnen Partijen de Voorovereenkomst met 6 maanden verlengen.
- 3.4 In het geval de door Ontwikkelaar voorgestelde ontwikkeling op de Onroerende zaak wordt geaccordeerd (zoals beschreven in artikel 2) zullen Partijen in overleg treden over een overeenkomst, waarin (o.a.) het uitgeven van de Onroerende zaak in erfpacht ten behoeve van de ontwikkeling zal worden vormgegeven. Hiervoor dienen Partijen ook overeenstemming te bereiken over de waarde van de Onroerende zaak waarvoor de uitgangspunten gelden zoals beschreven in artikel 5 en 6 van de Voorovereenkomst. Een concept van deze overeenkomst is bijgevoegd als bijlage B.

4. Beschikbaar houden Onroerende zaak

- 4.1 De Gemeente zal de Onroerende zaak niet voor uitgifte aanbieden aan een derde partij gedurende de periode dat deze Voorovereenkomst van kracht is.

5. Waarde Onroerende zaak

- 5.1 De waarde van de Onroerende zaak zal worden bepaald door een onafhankelijke deskundige volgens de residuele methode. Bij de residuele methode is de grondwaarde gebaseerd op de marktwaarde van het te realiseren vastgoed minus de marktconforme bouwkosten en bijkomende kosten. Het residu van de opbrengsten minus de kosten is de grondwaarde die past bij de locatie en de functie die wordt gerealiseerd. Bij het bepalen van de marktwaarde wordt aangesloten bij de International Valuation

Standards (IVS).

- 5.2 De waarde van de Onroerende zaak bestaat uit een grondcomponent en een vastgoedcomponent, welke door de onafhankelijke deskundige zullen worden bepaald.

6. Aandachtspunten voor Ontwikkelaar

- 6.1 Ontwikkelaar is bekend met het volgende:

- a. De Onroerende zaak ligt in een gebied waarin slechts uitgifte in erfpacht wordt toegepast.
- b. Bij een uitgifte in erfpacht zijn de AB 2024 van toepassing.
- c. Indien de Onroerende zaak wordt uitgegeven, zal dit zijn als één recht van erfpacht met opstal, welke Onroerende zaak is bezwaard met het Zelfstandig opstalrecht.
- d. De waarde van de Onroerende zaak zal worden bepaald op basis van een taxatie van de residuele waarde van de Onroerende zaak met inachtneming van het definitieve businessplan.
- e. Voor wat betreft de grondwaarde / grondprijs, deze wordt vastgesteld op een bepaald prijspeil, waarbij heeft te gelden dat deze vanaf datum prijspeil tot datum uitgifte / transport van de Onroerende zaak geïndexeerd wordt conform CPI-index alle huishoudens.
- f. Van een verplichting tot uitgifte door de gemeente is niet eerder sprake dan nadat de gemeente heeft ingestemd met het Definitief businessplan, een onherroepelijke Omgevingsvergunning is verkregen en aan de overige voorwaarden uit de conform artikel 3.4 te sluiten en nog overeen te komen uitgifteovereenkomst is voldaan. Ook van een gehoudenheid tot verder contracteren tussen de Gemeente en Ontwikkelaar is, anders dan zoals bepaald in artikel 3.4, in het geheel geen sprake.

7. Opnaamstelling

- 7.1 Deze Voorovereenkomst is op naam gesteld van Ontwikkelaar en is zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet overdraagbaar aan derden.

8. Duur van deze Voorovereenkomst

- 8.1 Deze Voorovereenkomst duurt 18 maanden na totstandkoming, waarna de Voorovereenkomst eindigt, ongeacht of er op dat moment reeds (college- / raads-)besluiten met betrekking tot de ontwikkeling zijn genomen.
- 8.2 Ook in het geval er een besluit is genomen dat ontwikkeling mogelijk maakt eindigt deze Voorovereenkomst alsnog op de in lid 1 genoemde datum, tenzij Partijen overeengekomen zijn de verlengingsmogelijkheid van 6 maanden uit artikel 3.3 Voorovereenkomst te benutten. De Voorovereenkomst eindigt alsdan na 24 maanden.
- 8.3 Wanneer deze Voorovereenkomst door tijdsverloop eindigt, heeft dit als gevolg dat de Voorovereenkomst ophoudt te bestaan en dat Partijen niets van elkaar te vorderen hebben.

9. Ontbinding van deze Voorovereenkomst

- 9.1 Partijen kunnen deze Voorovereenkomst middels een schriftelijk bericht ontbinden nadat uit beoordeling van het Definitief businessplan blijkt dat de ontwikkeling niet kan worden geaccordeerd of de aanvraag Omgevingsvergunning wordt afgewezen.

10. Totstandkomingsvereiste

- 10.1 Deze Voorovereenkomst komt eerst tot stand indien namens burgemeester en wethouders wordt besloten tot het aangaan van deze Voorovereenkomst en de Overeenkomst namens Gemeente en Ontwikkelaar ondertekend is. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van deze Voorovereenkomst.
- 10.2 Behoudens hetgeen is vervat in deze Voorovereenkomst komt geen enkele nadere - al dan niet voorwaardelijke – nadere overeenkomst, rechtshandeling of op de gemeente rustende verbintenis tot stand in verband met het project / de locatie dan nadat:
de nadere overeenkomst, rechtshandeling of op de gemeente berustende verplichting wordt opgenomen in een schriftelijk stuk waarop door of namens het college wordt besloten en waartoe vervolgens bevoegdelijk schriftelijk een rechtshandeling wordt verricht door de gemeente, vertegenwoordigd door de burgemeester of een door hem gevolmachtigde.

SLOT BEPALINGEN

De Ontwikkelaar verklaart te hebben ontvangen en met de inhoud bekend te zijn:

- A. AB 2024.
- B. Concept uitgifte in erfpacht De Helena

Indien onderdelen van de Overeenkomst met een hierboven genoemde Bijlage tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

- Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van de Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de Bijlagen;
- Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van de Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoeling van Partijen;
- De eerst genoemde regel gaat vóór de tweede regel.

Aldus overeengekomen

te Den Haag op _____

de Gemeente,

de Ontwikkelaar,

Bas van Rijsbergen
Algemeen Directeur,
Dienst Stedelijke Ontwikkeling

(naam)

(handtekening)

(handtekening)

te Den Haag

te _____

Datum: _____

Datum: _____

BIJLAGEN

CONCEPT

BIJLAGE A

Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 2024 (AB 2024)

CONCEPT

CONCEPT

BIJLAGE B

Concept uitgifte overeenkomst De Helena

CONCEPT

CONCEPT