

Memo

Datum 2 augustus 2010
Project Centrumplan Valkenburg
Betreft **Samenwerkingsovereenkomst winkelcentrum**
Onze referentie 001370.002.01/20100802/EV/PKu

01 INLEIDING

Op 9 juni 2010 is door de gemeente Valkenburg aan de Geul en Hurks Vastgoedontwikkeling (Hurks) een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de ontwikkeling en realisatie van het winkelcentrum. Op 28 juni 2010 heeft de raad ingestemd met deze overeenkomst, die past binnen kaders van het raadsbesluit van 30 juni 2009. In de samenwerkingsovereenkomst zijn de kaders uit het raadsbesluit vertaald naar praktische en zakelijke afspraken. Een deel van de afspraken opgenomen in deze overeenkomst is vertrouwelijk, omdat het openbaar maken van deze afspraken de bedrijfsbelangen van Hurks of de belangen van de gemeente zou schaden. Het gaat dan om zaken als de geraamde kosten voor de verplaatsing van de winkels, de afspraken over de verwervingen en de (schade)vergoedingen als zaken anders lopen dan op dat moment kon worden voorzien. De vertrouwelijke passages zijn daarom onzichtbaar gemaakt in de openbare versie van de samenwerkingsovereenkomst.

De overeenkomst is een juridisch document, dat niet voor iedereen even goed leesbaar is. In deze notitie wordt in meer eenvoudige bewoordingen kort samengevat welke afspraken in de samenwerkingsovereenkomst zijn vastgelegd, zonder dat de inhoud van deze afspraken exact wordt weergegeven. Deze notitie moet inzicht geven in de reikwijdte van de overeenkomst en de aard van de afspraken die tussen de gemeente en Hurks zijn gemaakt.

02 WAAR ZIJN AFSPRAKEN OVER GEMAAKT

De overeenkomst begint met de vaststelling van de twee partijen die de overeenkomst getekend hebben en de overwegingen die partijen daarbij hadden.

In artikel 1 van de overeenkomst wordt vervolgens een aantal begrippen gedefinieerd. Dit om te voorkomen dat partijen begrippen verschillend interpreteren, waardoor misverstanden zouden kunnen ontstaan.

In artikel 2 is op hoofdlijnen omschreven welke documenten als uitgangspunt gelden en welke taakverdeling tussen partijen is afgesproken. In essentie komt het erop neer dat:

- de gemeente de gronden verwerft, voor zover deze nog niet haar eigendom zijn (dat is het geval voor de panden Blokker en Geurts en de bovenwoningen inclusief kelders van Phillips OG);
- de gemeente overeenstemming bereikt met Wonen Zuid, teneinde via hun terrein de in- en uitrit van de parkeergarage te kunnen bereiken;

- de gemeente de gronden bouw- en woonrijp maakt (slopen van de bestaande opstallen);
- de gemeente de gronden verkoopt en levert aan Hurks, tegen betaling van het grondbod;
- Hurks zorgt voor de onderhandelingen met de huurders en de tijdelijke verplaatsing van de winkels van deze huurders;
- Hurks voor eigen rekening en risico zorgdraagt voor de bouw en verkoop/verhuur van de winkels en woningen;
- Hurks aan de gemeente de door Hurks voor eigen rekening en risico gerealiseerde parkeergarage verkoopt en levert, tegen betaling van de vastgestelde koopsom;
- de gemeente zich inspant om de benodigde bestemmingswijziging te realiseren.

Tenslotte is in dit artikel vastgelegd welke overeenkomsten nog tussen partijen zullen worden gesloten om ondermeer het openbare deel van de parkeergarage in eigendom van de gemeente te brengen.

De artikelen 3, 4 en 5 gaan vervolgens in op de duur van de overeenkomst, de planning van het project en het feit dat de gemeente het bestemmingsplan zal aanpassen.

In de artikelen 6 en 7 staan de afspraken tussen beide partijen uitgewerkt over de verwerving van de gronden die op dit moment nog niet in het bezit zijn van de gemeente. Ook worden de afspraken beschreven die moeten worden gemaakt met de huurders die op dit moment nog in de panden aanwezig zijn. Er zijn verschillende scenario's denkbaar voor deze aspecten en in deze artikelen zijn voor die verschillende scenario's de afspraken vastgelegd.

De artikelen 8 en 9 bepalen dat de gemeente de gronden voor het winkelcentrum bouw- en woonrijp zal maken en om Hurks de mogelijkheid te bieden deze gronden te bebouwen. Hier wordt ook vastgelegd dat de gemeente de panden zal slopen. Verder wordt bepaald wanneer en op welke manier de gronden aan Hurks worden verkocht. Samenvattend komt het erop neer dat Hurks de gronden krijgt geleverd op het moment dat de panden door de gemeente zijn gesloopt en dat gemeente zal slopen op het moment dat de panden zijn ontruimd.

In artikel 10 is uitgewerkt welke afspraken van toepassing zijn in relatie tot het openbaar gebied. De gemeente zal het openbaar gebied verder uitwerken en Hurks zal de garage verder uitwerken. Partijen zullen beide onderdelen op elkaar afstemmen.

Artikel 11 gaat in op de verdere uitwerking van het schetsontwerp voor het winkelcentrum, waarbij in artikel 12 een aantal specifieke afspraken is opgenomen over de parkeergarage. Deze afspraken zijn opgenomen omdat de gemeente het openbare deel van de parkeergarage van Hurks zal kopen voor het vooraf door de raad vastgestelde bedrag.

De artikelen 13 tot en met 22 van de overeenkomst beschrijven vooral juridische bepalingen die er voor moeten zorgen dat geen van de partijen misbruik kan maken van de overeenkomst. Daarnaast wordt in deze artikelen ook ingegaan op de taakverdeling in relatie tot de communicatie.

In essentie komt het erop neer dat Hurks verantwoordelijk is voor de communicatie over het winkelcentrum en de gemeente voor de communicatie over het centrumplan als geheel en het proces om te komen tot de realisatie van dat integrale centrumplan.

03 **TOT SLOT**

Mocht deze korte toelichting of de samenwerkingsovereenkomst zelf nog tot vragen leiden, dan kunt u contact opnemen met de deelprojectleider communicatie, Jos Bauer, tel 043 - 6099318 of mobiel 06 - 812 717 77. U kunt ook een e-mail sturen naar: jegdbauer@gmail.com of j.bauer@valkenburg.nl.