Intentieovereenkomst
met betrekking tot flexwoonproject Duiven

….. maart 2024

Ondergetekenden,

1) **RABO SMARTBUILDS HOLDING B.V**. een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Utrecht aan de Croeselaan 18, 3521 CB, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 862907883 (**Rabobank**), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door C.A. Boer;

2) **DE GEMEENTE DUIVEN**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende aan de Koning Willem-Alexanderplein 1, 6921 ES Duiven, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09217727 (**Gemeente**) ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder G.J. Schrijner daartoe gemachtigd door de burgemeester handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. …… 2024.

en

3) **DE WONINGCORPORATIE STICHTING VIVARE**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende aan de Meander 825, 6825 MH Arnhem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09031467 (**Woningcorporatie**), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door A. van den Bosch

ACHTERGROND:

(A) De Nederlandse huurwoningmarkt kent thans grote krapte, in het bijzonder in het sociale en middeldure huursegment;

(B) Rabobank, de gemeente en Woningcorporatie zijn in overleg getreden om te bezien of een combinatie van sociale woningen en middensegment huurwoningen in deze gemeente toegepast kan worden;

(C) Rabobank en Woningcorporatie willen bijdragen aan het verhelpen van de krapte door op korte termijn verplaatsbare middensegment- en sociale huurwoningen te realiseren en te exploiteren. Woningcorporatie wil sociale huurwoningen realiseren en exploiteren. Rabobank wil huurwoningen in het middensegment (volgens haar concept “SmartBuilds”) realiseren en exploiteren;

(D) Rabobank ontwikkelt, financiert, realiseert, exploiteert en beheert kwalitatief hoogstaande verplaatsbare woningen in het middensegment van permanente kwaliteit op tijdelijke gronden in Nederland. Rabobank garandeert gedurende de exploitatietermijn het middensegment (SmartBuilds)**;**

(E) Woningcorporatie is bereid als toegelaten instelling de haalbaarheid te onderzoeken om op locatie Biezenkampen verplaatsbare woningen van permanente kwaliteit te ontwikkelen, bouwen en exploiteren ten behoeve van sociale woningbouw.

(F) Partijen staan welwillend tegenover de realisatie van de beoogde combinatie van sociale huurwoningen en SmartBuilds binnen de Gemeente en willen derhalve in deze intentieovereenkomst de voorwaarden vastleggen waaronder zij gezamenlijk nader zullen onderzoeken of (i) de beoogde combinatie van SmartBuilds en sociale woningen kan worden gerealiseerd in de Gemeente en (ii) Partijen overeenstemming kunnen bereiken over de hiervoor benodigde documentatie alsmede alle overige publiek- en privaatrechtelijke onderwerpen en procedures.

(G) Dat Partijen de haalbaarheid van het beoogde combinatie van verplaatsbare sociale huurwoningen en SmartBuilds willen onderzoeken onder voor elk der Partijen conveniërende condities, waaronder grondkosten en afspraken over een tweede exploitatieperiode.

PARTIJEN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

1. Definities

• Haalbaarheidsonderzoek: het onderzoek dat voldoet aan de in artikel 4.1 en 4.2 vastgestelde eisen.

• Intentieovereenkomst: de onderhavige overeenkomst

• locatie Biezenkampen: een nader te bepalen deel van locatie Biezenkampen (totaal groot circa 16 hectare)

• Partijen: Rabobank, de Gemeente en de Woningcorporatie gezamenlijk

• Smartbuilds: kwalitatief hoogstaande verplaatsbare woningen in het middensegment van permanente kwaliteit op tijdelijke gronden in Nederland

2. DOEL INTENTIEOVEREENKOMST

2.1 Het doel van de Intentieovereenkomst is om gezamenlijk zo voortvarend mogelijk:

A Nader te onderzoeken en te concluderen of locatie Biezenkampen binnen de Gemeente aan de door Partijen te stellen eisen voldoet en derhalve geschikt is voor de realisatie van de beoogde combinatie van SmartBuilds en verplaatsbare sociale woningen;

B Op hoofdlijnen de afspraken vast te leggen over een eventueel vervolgtraject;

C Uitgangspunt van Partijen is dat de Gemeente bij een eventueel vervolgtraject o.a. de volgende zaken op zich neemt:
-de ruimtelijke juridische procedure;
-locatie Biezenkampen bouw- en woonrijp maken, inclusief aanleg en realisatie van boven- en ondergrondse infrastructuur (exclusief huisaansluitingen);
- het maken van nadere afspraken over het beschikbaar stellen van de locatie Biezenkampen en de kosten van bouw- en woonrijp maken en de verrekening hiervan bijvoorbeeld middels pacht of een eenmalige bijdrage.

2.2 Deze Intentieovereenkomst geldt vanaf het moment van rechtsgeldige ondertekening daarvan door Partijen tot het moment van rechtsgeldige ondertekening van een (anterieure) overeenkomst tussen Partijen of beëindiging als bedoeld in de volgende volzin doch uiterlijk tot 1 februari 2025. Het staat Partijen vrij de Intentieovereenkomst tussentijds schriftelijk te beëindigen. Rabobank en Woningcorporatie hebben het recht om na goed overleg tussen Partijen tot tussentijdse beëindiging van de Intentieovereenkomst over te gaan, indien zij op redelijke gronden tot de conclusie komen dat realisatie van SmartBuilds en/of verplaatsbare sociale woningen op locatie Biezenkampen niet haalbaar zou zijn. De Gemeente heeft het recht om wegens haar gegronde redenen (waaronder begrepen de omstandigheden genoemd in artikel 6.5) tot tussentijdse beëindiging over te gaan na goed overleg tussen Partijen. Ongeacht het voorgaande vervalt de Intentieovereenkomst in ieder geval op 1 februari 2025. Indien Partijen de Intentieovereenkomst wensen te verlengen, dient dit schriftelijk door Partijen te worden vastgelegd;

2.3 Indien een der Partijen om wegens haar gegronde redenen wenst over te gaan tot beëindiging van de intentieovereenkomst, dan zullen Partijen in overleg treden over mogelijke voortzetting van deze Intentieovereenkomst tussen Partijen, al dan niet met de Partij die heeft aangegeven te willen beëindigen.

3. INTENTIEFASE

3.1 Gemeente heeft een positieve grondhouding ten aanzien van de beoogde combinatie van SmartBuilds en verplaatsbare sociale woningen Partijen werken tijdens de duur van deze Intentieovereenkomst uitsluitend met elkaar samen op de wijze zoals voorzien in de Intentieovereenkomst.

3.2 Behoudens de openbaarmaking bedoeld in artikel 6.5 en het bepaalde in de derde volzin van dit artikel, komen Partijen overeen deze Intentieovereenkomst en eventuele opvolgende onderhandelingen, documentatie en communicatie als strikt vertrouwelijk te behandelen. Alle documentatie en communicatie die wordt opgesteld in het kader van deze Intentieovereenkomst zal niet met derden worden gedeeld zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van de andere Partijen. Dit artikel geldt niet voor aan Partijen verbonden rechtspersonen, adviseurs, en voor zover bekendmaking verplicht is ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving of voor zover bekendmaking wordt verlangd door een toezichthoudende instantie.

3.3 Partijen zullen geen persbericht uitgeven zonder voorafgaand overleg met de andere Partijen. Indien een Partij een persbericht wenst uit te geven met betrekking tot hetgeen waarop deze Intentieovereenkomst betrekking heeft, dan zal de betreffende Partij de andere Partijen daar schriftelijk van op de hoogte brengen. Onder de reikwijdte van dit artikel vallen ook mededelingen aan lokale kranten en sociale media.

3.4 Deze Intentieovereenkomst is juridisch bindend voor wat betreft de intentiefase, maar omvat uitdrukkelijk niet de verplichting voor Partijen om de (grond)transactie(s) die worden beoogd in het kader van deze Intentieovereenkomst aan te gaan totdat zij hiertoe zelf (hetgeen tot ieders discretie staat) besluiten over te gaan.

4. VEREISTEN LOCATIE BIEZENKAMPEN OMTRENT BESCHIKBAARHEID EN OMGEVING

4.1 Partijen zullen voor eigen rekening en risico een haalbaarheidsonderzoek laten verrichten naar de locatie Biezenkampen en de haalbaarheid voor de combinatie van SmartBuilds en verplaatsbare sociale woningen. Het doel van het haalbaarheidsonderzoek is het concretiseren van een haalbare businesscase voor Partijen en het verder uitwerken van een integraal programma, waarmee een kwalitatief hoogstaande en haalbare ontwikkeling en realisatie mogelijk is.

4.2 Voor locatie Biezenkampen om geschikt te zijn voor SmartBuilds en verplaatsbare sociale woningen moet deze onder meer aan de volgende vereisten voldoen:

- verkeerstechnische eisen;
- functioneel programma: de kwalitatieve en kwantitatieve omschrijving van de gewenste functies en bebouwingen;
- stedenbouwkundig programma;
- analyse van het draagvlak bij omwonenden en belanghebbenden;
- planologische haalbaarheid;
- globale grondexploitatie (placemaking variant “nota huidige inzichten flexwonen, oktober 23”);

Deze eisen zullen Partijen nader met elkaar overeenkomen.

5. PUBLIEKRECHTELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

5.1 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in de Intentieovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van een toerekenbare tekortkoming zal zijn en de Gemeente niet tot vergoeding van schade, kosten en interesten aan Rabobank en Woningcorporatie is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Intentieovereenkomst.

6. OVERIGE BEPALINGEN

6.1 Kosten voor adviseurs die door een der Partijen worden ingeschakeld en eventuele andere kosten die door een der Partijen in het kader van deze Intentieovereenkomst en daarin beoogde (grond)transacties worden gemaakt, komen – voor zover geen afwijkende schriftelijke afspraken zijn gemaakt – voor rekening van de betreffende Partij;

6.2 Het is Partijen niet toegestaan deze overeenkomst of rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst in zijn geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen zoals bedoeld in artikel 3:83 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek zonder schriftelijke toestemming van de andere Partij;

6.3 Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd of aangevuld met de schriftelijke goedkeuring van Partijen;

6.4 Met betrekking tot de communicatie, zullen Partijen gezamenlijk afstemmen wie welke communicatie verzorgt;

6.5 De Gemeente is, gelet op het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 nr. 20/00123 (het zgn. Didam-arrest) gerechtigd om deze Intentieovereenkomst te beëindigen indien blijkt dat er meer gegadigden (kunnen) zijn voor het in gebruik nemen van de locatie Biezenkampen. Voordat de gemeente hiertoe overgaat, zal de Gemeente met Partijen in overleg gaan en dient aannemelijk te zijn dat deze partij/combinatie van partijen dezelfde unieke kenmerken heeft.

6.6 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen - van welke aard dan ook - daaronder begrepen de geschillen die slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Intentieovereenkomst of van daaruit voortvloeiende verplichtingen tussen Partijen mochten ontstaan, zullen aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Gelderland worden voorgelegd.

De Intentieovereenkomst is aangegaan op de datum genoemd aan het begin van de Intentieovereenkomst.

Getekend te Duiven, ….. maart 2024

Rabo SmartBuilds Holding B.V.

_____
vertegenwoordigd door: R.A. Boer

Woningcorporatie Stichting Vivare

_____
vertegenwoordigd door: A. van den Bosch

De Gemeente Duiven

_____
vertegenwoordigd door: G.J.C. Schrijner