INTENTIEOVEREENKOMST

20-2-2024

Locatie “Voormalige Hockeyvelden”
te Dieren

gemeente Rheden en Stichting Vivare

Inhoudsopgave

Ondergetekenden	**3**
Overwegingen	**3**
Verklaren te zijn overeengekomen als volgt	**4**
Artikel 1. Definities	**4**
Artikel 2. Doel van de overeenkomst	**4**
Artikel 3. Algemene en inhoudelijke uitgangspunten	**4**
Artikel 4. Financiële uitgangspunten	**5**
Artikel 5. Vervolgovereenkomst(en)	**6**
Artikel 6. Exclusiviteit	**7**
Artikel 7. Communicatie	**7**
Artikel 8. Totstandkoming, duur en tussentijdse beëindiging Overeenkomst	**7**
Artikel 9. Overdracht contractpositie	**8**
Artikel 10. Geschillen	**8**
Artikel 11. Slotbepalingen	**8**
Artikel 12. Bijlagen	**9**
Overeengekomen	**9**

Ondergetekenden

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Rheden**, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder het nummer 52066169 zetelende en kantoorhoudende te (6883 AX) Velp, aan de President Kennedylaan 106, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet en Mandaatbesluit Rheden 2020 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.L.P.S. Hofman handelend ter uitvoering van het collegebesluit van burgemeester en wethouders van 18 februari 2024, hierna te noemen '**Gemeente**',

en

2. De stichting **Stichting Vivare,** statutair gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende te (6825 MH) Arnhem, aan de Meander 825, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09031467 hierbij krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A. van den Bosch, directeur-bestuurder, hierna te noemen: '**Vivare**'

Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als '**Partijen**'.

Overwegingen

A. De Gemeente is eigenaar van de gronden van de locatie "voormalige hockeyvelden" in Dieren. De Gemeente is voornemens om middels een openbare verkoopprocedure met dialoog een ontwikkelaar/bouwer de beoogde woningbouw van maximaal 50 woningen en 10 tiny houses te laten ontwikkelen en realiseren. De locatie van de voorgenomen ontwikkeling, het Projectgebied, is aangegeven op **Bijlage 1.**

B. De Gemeente streeft ernaar om van de (max.) 50 woningen, 50% (25 woningen) in de sociale huursector te laten realiseren en turn-key door de ontwikkelaar/bouwer aan een toegelaten instelling, verhuurder van sociale huurwoningen op te laten leveren.

C. Op dit moment is Vivare de meest gerede partij voor de afname en in verhuur brengen van deze 25 sociale huurwoningen

D. Partijen zijn in gesprek gegaan om afspraken te maken over de ontwikkeling en realisatie bouw van de 25 sociale huurwoningen op de locatie.

E. Vivare heeft aan de Gemeente haar Programma van Eisen verstrekt, **Bijlage 2.** Als uit de door de Gemeente nog te houden openbare verkoopprocedure met dialoog blijkt dat de geselecteerde partij de 25 sociale huurwoningen conform het Programma van Eisen bereid is te ontwikkelen en realiseren, is Vivare in staat en bereid om met die partij daar een overeenkomst over te sluiten.

F. Partijen vinden het belangrijk om hun afspraken hierover schriftelijk vast te leggen in deze Intentieovereenkomst.

H. Na de ondertekening door Partijen van deze Intentieovereenkomst, zal de Gemeente de openbare verkoopprocedure met dialoog starten.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt

Artikel 1. Definities

a. Artikel: een artikel van deze Intentieovereenkomst.
b. Bijlage: een bijlage bij deze Intentieovereenkomst.
c. Overeenkomst: deze Intentieovereenkomst tussen Partijen.
d. Programma van Eisen: het door Vivare verstrekt Programma van Eisen met financiële en functionele uitgangspunten d.d.7 februari 2024 , waarbij de
   - de 1e kolom betrekking heeft op en voldoet aan het programma in de Kadernota voor het Projectgebied (partijen genoegzaam bekend), zijnde levensloopbestendige Meergezinswonen(1-2persoonshuishoudens, jongeren, starters, senioren);
   - de 2e kolom betrekking heeft op Eengezinswoningen (Gezin, grondgebonden woning e.a.) en als wensen van Vivare gezien worden. **Bijlage 2**
e. Project: de ontwikkeling en realisatie van (maximaal) 50 reguliere woningen en 10 tiny houses, waarvan 25 woningen in de categorie sociale huur, in het Projectgebied met als doel tot een kwalitatief hoogwaardig plan te komen voor wonen.
f. Projectgebied: het gebied zoals aangeduid op **Bijlage 1**, waarop de voorgenomen ontwikkeling van het Project beoogd wordt te gaan plaatsvinden.
g. Vervolgovereenkomst: de op basis van het door de beslissingsbevoegde organen van Partijen goedgekeurde resultaat van de openbare verkoopprocedure met dialoog en met inachtneming van Artikel 5 tussen Partijen te sluiten vervolgovereenkomst voor de ontwikkeling en realisatie van (delen van) het Project.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

2.1 Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun samenwerking gedurende de openbare verkoopprocedure met dialoog met betrekking tot het Project. Deze afspraken zien op:
   a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
   b. het vastleggen van (tijdelijke) wederzijdse exclusiviteit;
   c. de voorwaarden waaronder al dan niet (een) Vervolgovereenkomst(en) wordt/worden aangegaan.

   Een en ander conform hetgeen zoals overeengekomen in de onderhavige Overeenkomst.

2.2 Partijen zijn zich ervan bewust dat bij ondertekening van deze Overeenkomst de uitkomst van de openbare verkoopprocedure met dialoog nog niet inzichtelijk is.

Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

3.1 Partijen gaan bij de uitvoering van deze Overeenkomst uit van de volgende rolverdeling:
   a. De Gemeente is verantwoordelijk voor de openbare verkoopprocedure met dialoog en neemt alle kosten die daarmee samenhangen op zich.
   b. de Gemeente handelt vanuit haar rol als eigenaar, als publiekrechtelijk orgaan en zal zoveel mogelijk Vivare m.b.t. de 25 sociale huurwoningen daarin betrekken in de openbare verkoopprocedure met dialoog.
   c. Vivare zal op verzoek van de Gemeente, de Gemeente van de nodige – aanvullende – informatie met betrekking tot de 25 sociale huurwoningen voorzien.

3.2 Bij de uitvoering van deze Overeenkomst gelden de onderstaande documenten, het onderstaande als uitgangspunt:
1. Kaart Projectgebied (Bijlage 1)
2. Het Programma van Eisen van Vivare d.d. 7 februari 2024 (Bijlage 2).
3. Vaste grondprijs per sociale huurwoning van € 15.000,-- excl. BTW voor appartement (gestapeld) en voor grondgebonden sociale huurwoning van € 20.000,-- excl. BTW

3.3 Het aangaan van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de geldende regelgeving op het gebied van onder meer Burgerlijk Wetboek, staatssteun en de mogelijke gevolgen van het zogenaamde Didam-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) na te leven. Het naleven hiervan levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente niet tot vergoeding van schade, kosten en interesten aan Vivare 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 deze Overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten – of van de voortgang van de voorgenomen openbare verkoopprocedure met dialoog.

3.5 Indien op enig moment mocht blijken, dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten

4.1 De door Partijen ter uitvoering van deze Overeenkomst te maken eigen kosten komen voor hun eigen rekening en risico.

4.2 Enige tussentijdse beëindiging conform het in artikel 8 bepaalde geschiedt zonder dat Partijen ter zake enige aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en/of interesten hoe dan ook genaamd jegens elkander kunnen doen gelden.

4.3 Als Partijen na de openbare verkoopprocedure met dialoog en gelet op het bepaalde in artikel 5, geen vervolgovereenkomst(en) tussen Partijen sluiten, of deze Overeenkomst tussentijds is beëindigd, dan dragen ieder der Partijen hun intern gemaakte kosten geheel.

Artikel 5. Vervolgovereenkomst(en)

5.1 Indien de openbare verkoopprocedure met dialoog voor Partijen tot het voor hun gewenste resultaat heeft geleid en de Gemeente tot gunning wenst over te gaan, treden Partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg om te bezien of Partijen binnen (8) acht weken na de gunning een vervolgovereenkomst kunnen sluiten voor de voorgenomen levering t.b.v. de ontwikkeling, realisatie en afname van de 25 sociale huurwoningen.

5.2 In de eventueel te sluiten voornoemde vervolgovereenkomst(en) voor (onderdelen van) het Project – welke gebaseerd zal/zullen zijn op de stukken van de openbare verkoopprocedure met dialoog en de daarop gebaseerde inschrijving – gaan Partijen in ieder geval afspraken maken over:

a. de concretisering van een samenwerkingsmodel en de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling daarbinnen;
b. de voor de uitvoering van de plannen eventueel benodigde vastgoed- en/of grondtransacties;
c. de kostenverdeling tussen Partijen;
d. de planning en fasering van het Project.

De ontwikkelaar /bouwer zal het omgevingsplan (ruimtelijk instrument) laten opstellen. Partijen stellen vast dat de Gemeente inhoudelijk verantwoordelijk is voor het voeren van de (uiteindelijk) benodigde planologische procedures en het verlenen van noodzakelijke omgevingsvergunning(en) en de inzet van andere publiekrechtelijke instrumenten. Het bepaalde in deze Overeenkomst laat onverlet de bevoegdheid van de Gemeente en haar organen voor wat betreft de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken. De Gemeente blijft dan ook onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, zodat zij, met inachtneming van alle betrokken belangen en na afweging daarvan, onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen.

Waar in deze Overeenkomst over de Gemeente (als publiekrechtelijke lichaam) wordt gesproken, worden daaronder zo nodig mede het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad (van de gemeente Rheden) verstaan.

5.3 Op basis van het sluiten van deze Overeenkomst kunnen Partijen geen rechten ontlenen aan het sluiten van (een) vervolgovereenkomst(en), dan wel enige andere vervolgovereenkomst(en). Of (een) dergelijke overeenkomst(en) zal / zullen worden gesloten is mede afhankelijk van de resultaten uit de openbare verkoopprocedure met dialoog.

Het aangaan van deze Overeenkomst omvat voor geen van de partijen mede de verplichting om een volgende fase in te zetten. Zij zijn derhalve vrij af te zien van een vervolg, zulks ongeacht de uitkomsten van deze Overeenkomst. Partijen zijn, met aangaan van deze Overeenkomst dan ook niet rechtens afdwingbaar gehouden tot het sluiten van enige vervolgovereenkomst. Indien enige partij van een vervolg afziet, vormt zulks ook geen aanleiding tot enige verrekening of (schade)vergoeding van welke aard of in welke vorm ook. Dit alles laat evenwel onverlet dat Partijen zich zullen inspannen bij een succesvol gehouden openbare verkoopprocedure met selectie van een ontwikkelaar, om tot een (vervolgovereenkomst(en) te komen.

Artikel 6. Exclusiviteit

Deze Overeenkomst wordt aangegaan op basis van exclusiviteit, dit wil zeggen dat het Partijen niet is toegestaan om gedurende de looptijd van deze Overeenkomst direct of indirect enigerlei vorm van samenwerking c.q. onderhandelingen met derden te hebben met betrekking tot het Projectgebied als bedoeld in deze Overeenkomst, voor zover deze handelingen hetzelfde of een soortgelijk doel c.q. dezelfde strekking hebben, als in deze Overeenkomst bedoeld, dan wel indien zij het bereiken van het in Artikel 2 omschreven doel kunnen belemmeren.
Indien partijen na de openbare verkoopprocedure met dialoog besluiten de onderlinge samenwerking voort te zetten en tot een vervolgovereenkomst te komen, zal ook een voortzetting van de hier bedoelde exclusiviteit onderdeel van deze vervolgovereenkomst zijn. Eén en ander geldt behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij.

Artikel 7. Communicatie

7.1 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van deze Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt, rekening houdend met de Wet open overheid.

Artikel 8. Totstandkoming, duur en tussentijdse beëindiging Overeenkomst

8.1 Ondertekening van deze Overeenkomst door Partijen vindt plaats nadat het college van B&W van de Gemeente alsmede Vivare heeft besloten tot het aangaan van deze Overeenkomst.
Deze Overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door Partijen en loopt in beginsel tot het moment dat Partijen (een) vervolgovereenkomst(en) hebben gesloten als bedoeld in Artikel 5 lid 1.

8.2 Tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst is mogelijk indien Partijen op enig moment tijdens openbare verkoopprocedure met dialoog danwel op basis van het resultaat van de tot de gezamenlijke conclusie komen dat geen integraal haalbaar plan mogelijk is voor (delen van) het Project. Partijen leggen hun gezamenlijke besluit tot beëindiging in dit geval vast in een schriftelijk document.

8.3 Ieder der Partijen kan deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven aan de overige Partijen beëindigen, indien:

a. blijkt dat de openbare verkoopprocedure met dialoog niet tot het door Partijen gewenste resultaat heeft geleid;
b. Partijen er niet in slagen om binnen de in Artikel 5 bedoelde termijn een vervolgovereenkomst(en) als bedoeld in Artikel 5 te sluiten.

Voordat een van de Partijen overgaat tot gebruikmaking van een van voornoemde tussentijdse beëindigingsmogelijkheden, treedt zij in overleg met de ander om te bezien of met inachtneming van elkaars gerechtvaardigde belangen tot een regeling in der minne kan worden gekomen. Indien Partijen binnen twee (2) maanden nadat is aangevangen met voornoemd overleg – om wat voor reden dan ook – niet tot overeenstemming zijn gekomen, kan een van de Partijen (pas) gebruikmaken van voornoemde tussentijdse beëindigingsmogelijkheden. De in dit artikellid genoemde uiterste termijnen/data kunnen in onderling overleg tussen Partijen worden verlengd, in welk geval Partijen die verlenging bij aangetekend schrijven aan elkaar bevestigen.

8.4 Ingeval van enigerlei tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst, staat het de Gemeente vrij om een andere partij te vinden voor de realisatie en afname van de 25 sociale huurwoningen. En alle intellectuele (eigendom)rechten gerelateerd aan het Project komen volledig en om niet toe aan de Gemeente.

Artikel 9. Overdracht contract positie

Het is voor Partijen zonder nadrukkelijke, schriftelijke toestemming van de ander niet mogelijk zijn rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren (zoals doch niet uitsluitend door het vestigen van een stil pandrecht).

Rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten zijn zonder nadrukkelijke, schriftelijke toestemming van de ander goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar / onbezwaarbaar in de zin van art. 3:83 lid 2 BW.

Artikel 10. Geschillen

10.1 Partijen zullen te allen tijde trachten de geschillen, die naar aanleiding van en/of in verband met deze Overeenkomst ontstaan, zowel juridische als feitelijke, van welke aard die ook mogen zijn, ook al worden zij slechts door één der Partijen als zodanig aangemerkt, in goed onderling overleg op te lossen. Iedere Partij heeft de mogelijkheid het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter conform lid 2 van dit Artikel.

10.2 Indien het in lid 1 bedoelde overleg niet binnen 2 maanden leidt tot een oplossing van het geschil, zal het geschil worden beslecht door de door de daartoe bevoegde rechter van de Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem.

10.3 Het bepaalde in lid 1 laat onverlet het recht van Partijen om zich te wenden tot de voorzieningenrechter bij genoemde rechtbank teneinde een voorlopige voorziening te vragen of een kort geding aan te spannen. Het voorgaande doet uitdrukkelijk niets af aan de mogelijkheid voor Partijen om deze Overeenkomst buitengerechtelijk op te zeggen dan wel te ontbinden

Artikel 11. Slotbepalingen

11.1 De considerans maakt integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

11.2 Op deze Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

11.3 Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van deze Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.

11.4 Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.

Artikel 12. Bijlagen

De volgende onverbrekelijk bij deze Overeenkomst gevoegde Bijlagen maken integraal onderdeel van uit van deze overeenkomst:
Bijlage 1 – Kaart Projectgebied
Bijlage 2 – Programma van Eisen van Vivare d.d. 7 februari 2024

Overeengekomen

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend te Velp d.d. 20-2-2024

Gemeente Rheden	**Stichting Vivare**
……..	…….
de heer P.L.P.S. Hofman	de heer A. van den Bosch
Wethouder	Directeur - bestuurder