

**INTENTIEOVEREENKOMST GEMEENTE UDEN /
NIEUWE WOONVORMEN KAMER 4
PARK MAASHORST**

ONDERGETEKENDEN:

1. **De gemeente Uden**, ten deze ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer drs. H.A.G. Hellegers, die zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid ingevolge artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet heeft opgedragen aan het afdelingshoofd Ruimte/wethouder..... en als zodanig de gemeente verbindende zulks ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van hierna te noemen 'de Gemeente';

en
2., wonende/gevestigd aan de te (.... ..)
..... ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door, hierna verder te noemen: "**de Initiatiefnemer**";

de Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**".

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

1. De Gemeente heeft een prijsvraag uitgeschreven om een partij of een aantal samenwerkende partijen te vinden en te selecteren, die bereid en in staat is, respectievelijk zijn, om in een deel van het gebied van kamer 4 van het plangebied Park Maashorst te Uden woonvormen te realiseren die in termen van volkshuisvesting in Uden nog niet of nog niet in de door de Initiatiefnemer voorgestelde woonvorm (dus niet verschijningsvorm) bestaan.
2. Ten behoeve van voornoemde prijsvraag zijn door de Gemeente een aantal documenten opgesteld o.a. het document "Prijsvraag Nieuwe woonvormen in Park Maashorst" d.d 17-02-2021, dat is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in haar vergadering van 09-02-2021 en als **bijlage 1** is gehecht aan deze Intentieovereenkomst, hierna te noemen de Prijsvraag.
3. Het gebied van de voorgestane ontwikkeling door middel van de Prijsvraag, hierna te noemen het Perceel, is gearceerd aangeduid op de als **bijlage 2** aan deze Intentieovereenkomst gehechte kaart.
4. De Initiatiefnemer deel heeft genomen aan de "Prijsvraag Nieuwe woonvormen in Park Maashorst" d.d. 17-02-2021 en zich conformeerde en conformeert aan de in de Prijsvraag opgenomen spelregels en uitgangspunten, en op grondslag van de Prijsvraag een initiatief voor nieuwe woonvormen heeft ingediend bij de Gemeente.

5. De Gemeente voornoemd initiatief heeft beoordeeld overeenkomstig de criteria en spelregels zoals opgenomen in de Prijsvraag en heeft geconcludeerd dat het initiatief van de Initiatiefnemer het winnende initiatief is.
6. Partijen thans ten behoeve van de verdere ontwikkeling en realisatie van het initiatief van Initiatiefnemer in hoofdlijnen de verdere aanpak en te maken afspraken wensen vast te leggen in deze Intentieovereenkomst, dit vooruitlopend op het sluiten van een koop- of koop-realisatieovereenkomst, zodra het Initiatief is uitgewerkt in een door Partijen geaccordeerd Bouwplan.

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities en strekking van deze overeenkomst

- 1.1 Het bepaalde in de considerans van deze Intentieovereenkomst wordt geacht deel uit te maken van deze Intentieovereenkomst en wordt alhier als herhaald en ingelast beschouwd.
- 1.2 In deze Intentieovereenkomst wordt verstaan onder het initiatief:.....
.....
- 1.3 Onderhavige Intentieovereenkomst is met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling gericht op:
 - het vastleggen op hoofdlijnen van de rechten en verplichtingen die partijen jegens elkaar aangaan bij de verdere ontwikkeling en realisatie van het Initiatief van de Initiatiefnemer;
 - het vastleggen van de termijn waarop het Initiatief van de Initiatiefnemer dient te zijn uitgewerkt in een Bouwplan, te weten binnen een periode van 5 maanden na sluiten van deze Intentieovereenkomst, op basis waarvan de Gemeente een bestemmingsplan kan (laten) opstellen en in procedure kan brengen, en waarna partijen met elkaar een koop- of koop-realisatieovereenkomst zullen sluiten tegen de voor de Gemeente gebruikelijk voorwaarden en bepalingen en tegen een koopsom groot per 1 januari 2020 €1.282.500,-- voor het totale perceel groot 4.500 m² exclusief belasting (BTW) en kosten koper. Voornoemde koopsom zal jaarlijks worden geïndexeerd met het CPI Huishouders, voor het eerst per 1 januari 2022.Mochten er meerdere ideeën nodig zijn om het perceel groot 4.500 m² te vullen, dan wordt naar rato van de gebruik deze koopsom naar evenredigheid verdeeld.
- 1.4 Partijen verplichten zich om op basis van het in onderhavige Intentieovereenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid een uiterste inspanning te leveren om de in artikel 1.2 neergelegde doelstellingen tijdig te realiseren. Het resultaat van het in het kader van onderhavige Intentieovereenkomst door en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer op te stellen Bouwplan zal worden neergelegd in een

Beslisdocument op basis waarvan partijen kunnen besluiten tot het aangaan van een koop- of koop-realisatieovereenkomst en het (laten) opstellen en in procedure brengen van een bestemmingsplan. Het Beslisdocument wordt gevormd door Initiatiefnemer en dient door de Initiatiefnemer en de Gemeente te worden geaccordeerd en bevat in ieder geval 9 consistente, onderling samenhangende onderdelen:

1. een stedenbouwkundig plan voor het Perceel;
2. het te ontwikkelen en realiseren programma van wonen;
3. een inrichtingsplan voor het Perceel, mede bevattende wie de inrichting realiseert en door wie en hoe na realisatie beheer en onderhoud van de toekomstige (semi-) openbare ruimte zal worden georganiseerd en bekostigd;
4. een exploitatieopzet (waaronder Partijen verstaan een financieel-economische onderbouwing van de haalbaarheid van het Initiatief - Bouwplan van de Initiatiefnemer, onder meer ten behoeve van het in procedure kunnen brengen van een bestemmingsplan voor het perceel door de Gemeente);
5. een door beide partijen goedgekeurde planning;
6. een beschrijving van de doelgroep voor de nieuwe woonvorm;
7. zicht op de afname/bewoning door de toekomstige gebruikers/bewoners;
8. hoe een eventueel collectief is verenigd in een rechtsvorm of persoon, wie bevoegd en gehouden is tot afname van het perceel en betaling van de koopsom en hiervoor een zekerheid stelt in de vorm van een bankgarantie;
9. welke partij of partijen het bouwplan gaat/gaan realiseren.

1.5 De Initiatiefnemer erkent dat de Gemeente in het kader van de uitvoering van onderhavige Intentieovereenkomst, vanuit haar wettelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening binnen haar grondgebied, de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de planologische aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met de Initiatiefnemer vervaardigde plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende de verdere ontwikkeling en realisatie binnen het perceel.

1.6 De Gemeente zal in het kader van een koop- of koop-realisatieovereenkomst met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden en onder voorbehoud van de besluiten van hogere autoriteiten en de bestuursrechter – haar planologisch-juridische medewerking aan de realisatie van het in onderling overleg vastgestelde bouwplan verlenen en tot verkoop van het perceel aan de Initiatiefnemer overgaan. Met voornoemde koop- koop-realisatieovereenkomst zal ook het wettelijk verplicht kostenverhaal worden verzekerd.

Artikel 2 Grondslagen en uitgangspunten verdere planontwikkeling en realisatie

- 2.1 Verdere ontwikkeling en realisatie van het winnende Initiatief van Initiatiefnemer vindt plaats voor rekening en risico van de Initiatiefnemer. Partijen zijn zich er van bewust dat, indien en voorzover van toepassing te allen tijde voldaan dient te worden aan de Europese regelgeving en/of andere o.a. gemeentelijke regelgeving op het gebied van aanbesteding, in het bijzonder waar het betreft de inrichting van de (toekomstige) openbare ruimte en de aanleg van werken en de uitvoering van werkzaamheden die betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen.
- 2.2 Partijen hebben om te komen van het winnende Initiatief tot een Bouwplan een overlegstructuur geformeerd. De overlegstructuur bestaat uit een Projectgroep. De Projectgroep komt in ieder geval iedere maand eenmaal bijeen en verder zo vaak als door Partijen nodig wordt geacht. Partijen hebben ten behoeve van het komen tot een Bouwplan door de Initiatiefnemer een planning opgesteld, die als **bijlage 3** is gehecht aan deze Intentieovereenkomst.
- 2.3 Zodra er een door Partijen geaccordeerd beslisdocument is, zullen Partijen een koop- of koop-realisatieovereenkomst sluiten waarin geregeld wordt tussen partijen dat de Initiatiefnemer het Perceel, of een evenredig deel van het Perceel wanneer er meerdere ideeën worden gerealiseerd op het Perceel, van de Gemeente koopt tegen de voor de Gemeente gebruikelijk te hanteren voorwaarden en bepalingen en de Gemeente zich verplicht om dit Perceel of gedeelte van het Perceel in vrije en onbelaste eigendom aan de Initiatiefnemer te leveren zodra sprake is van een voor rekening en risico van de Gemeente op te stellen bestemmingsplan en nadat het Perceel voor rekening en risico van de Gemeente bouwrijp is gemaakt.

Artikel 3 Financiële bepalingen

- 3.1 De Gemeente en de Initiatiefnemer betalen gedurende de looptijd van onderhavige Intentieovereenkomst ieder hun eigen (personeels-)kosten. Vereiste onderzoeken en andere "out of pocket" onkosten worden door en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd. Het inschakelen van derden gedurende de looptijd van onderhavige Intentieovereenkomst geschiedt in overleg tussen – en met goedkeuring van beide partijen, althans voor zover de hiermee samenhangende kosten voor rekening van Partijen komen.

Artikel 4 Verdeling van werkzaamheden, planning en overlegstructuur

- 4.1 Partijen hebben ter verzekering van een goede voortgang gedurende de looptijd van onderhavige Intentieovereenkomst afspraken gemaakt over de werkzaamheden die dienen te worden verricht alsmede over de taken en verantwoordelijkheden die daarbij aan partijen zijn toebedeeld. In **bijlage 3** is een globale planning opgenomen en zijn de tussentijdse mijlpalen benoemd. Indien en voor zover nodig kunnen partijen in overleg op redelijke gronden de planning aanpassen.
- 4.2 Partijen zullen hun werkzaamheden ieder voor wat zijn aandeel betreft overeenkomstig het in de verdeling van werkzaamheden bepaalde verrichten. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden, dan zullen zij ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de planning van de werkzaamheden (**bijlage 3**) te waarborgen.
- 4.3 Partijen hebben afspraken gemaakt over de inrichting en werkwijze van de projectorganisatie, waarbij in ieder geval een projectgroep zal worden geformeerd. De keuze van in te schakelen adviseurs zal door partijen in onderling overleg geschieden, althans voorzover de kosten hiervoor voor rekening van Partijen komen.

Artikel 5 Overdracht contractpositie

- 5.1. Indien en voor zover de Initiatiefnemer de rechten en verplichtingen, welke uit onderhavige Intentieovereenkomst voortkomen aan een derde (markt)partij wenst over te dragen, behoeft zulks de voorafgaande schriftelijke instemming van de Gemeente. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de juiste nakoming van op de betreffende derde (markt)partij over te dragen verplichtingen. De Gemeente is bevoegd om, om haar moverende redenen niet in te stemmen met de overdracht van rechten en verplichtingen aan een derde (markt)partij, met name wanneer dit strijd oplevert met de uitgangspunten van de Prijsvraag.
- 5.2 Partijen verklaren dat zij gedurende de looptijd van onderhavige Intentieovereenkomst geen verbintenissen met derden zullen aangaan of reeds

aangegaan zijn, welke in strijd zijn met onderhavige Intentieovereenkomst en de Prijsvraag.

Artikel 6 Geschillen

- 6.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van onderhavige Intentieovereenkomst, dan wel over de uitvoering van onderhavige Intentieovereenkomst, met elkaar in overleg te treden waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 6.2 Alle geschillen die naar aanleiding van onderhavige Intentieovereenkomst tussen Partijen zullen ontstaan en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter te 's Hertogenbosch, tenzij Partijen gezamenlijk besluiten tot het inschakelen van een mediator, die volgens de alsdan geldende regels van het Nederlands Mediation Instituut zijn werkzaamheden zal verrichten.

Artikel 7 Looptijd en opzegging

- 7.1 Onderhavige Intentieovereenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening ervan door Partijen en duurt voort totdat tussen Partijen een koop- of koop-realisatieovereenkomst tot stand is gekomen als bedoeld in artikel 2.3.
- 7.2 Indien Partijen binnen 5 maanden na ondertekening van onderhavige Intentieovereenkomst of in geval van verlenging van de looptijd van onderhavige Intentieovereenkomst ingevolge voor afloop van de periode van verlenging, geen overeenstemming bereiken over het beslisdocument en de inhoud van een koop- of koop-realisatieovereenkomst, komt het bepaalde in onderhavige Intentieovereenkomst te vervallen. Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om wél binnen 5 maanden, dan wel binnen de termijn van de verlenging, na ondertekening van onderhavige Intentieovereenkomst overeenstemming te bereiken over het beslisdocument en de inhoud van de koop- of koop-realisatieovereenkomst.

Artikel 8 Slotbepalingen

- 8.1 De bij onderhavige Intentieovereenkomst behorende bijlagen, door parafen van beide Partijen voorzien, maken onverbrekelijk deel uit van onderhavige Intentieovereenkomst. Deze bijlagen zijn:

- Bijlage 1: Prijsvraag Nieuwe Woonvormen in Park Maashorst d.d. 17.02.2021
Bijlage 2: Perceel, kaart met kenmerk.....d.d.....
Bijlage 3: Planning d.d.....

- 8.2 Ingeval bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van, dan wel strijdig zijn met hetgeen in onderhavige Intentieovereenkomst is bepaald, prevaleert het bepaalde in onderhavige Intentieovereenkomst.
- 8.3 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in onderhavige Intentieovereenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 8.4 Op onderhavige Intentieovereenkomst en alle overeenkomsten tussen Partijen die uit onderhavige Intentieovereenkomst voortvloeien is Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen, te Uden, op

De Gemeente Uden

Drs. H.A.G. Hellegers
Burgemeester

De Initiatiefnemer
Namens deze