

**MODEL INTENTIEOVEREENKOMST
TUSSEN GEGADIGDE EN BELEGGER INZAKE DE REALISATIE EN EXPLOITATIE
VAN MINIMAAL 90 MIDDENHUURWONINGEN
SUV-KAVEL DUIN IN ALMERE**

De ondergetekenden:

[NAAM], statutair gevestigd te [PLAATS] en kantoorhoudende aan [ADRES], [POSTCODE], te [PLAATS], ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer [NUMMER], bijlage [LETTER], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [NAAM EN FUNCTIE], hierna te noemen '**de Gegadigde**';

en

[NAAM], statutair gevestigd te [PLAATS] en kantoorhoudende aan [ADRES], [POSTCODE], te [PLAATS], ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer [NUMMER], bijlage [LETTER], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [NAAM EN FUNCTIE], hierna te noemen '**de Belegger**'

hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**', of ieder afzonderlijk als '**Partij**'

Nemen het volgende in overweging:

- De gemeente Almere heeft op [DATUM] de aanbesteding “SUV-kavel DUIN (vlek 4G4h)” uitgeschreven voor de locatie DUIN in Almere, met als doel de verkoop van bouwgrond ten behoeve van o.a. de realisatie en exploitatie van minimaal 90 Betaalbare Huurwoningen, hierna te noemen: 'de Aanbesteding';
- De doelstelling van deze Aanbesteding is om langdurig, zijnde voor een periode van minimaal 25 jaar, minimaal 90 Betaalbare Huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad van de gemeente Almere;
- De te realiseren Betaalbare Huurwoningen moeten gerealiseerd en geëxploiteerd worden conform de “Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023” en de afspraken die hierover opgenomen zijn in de model koopovereenkomst die als bijlage bij de Aanbesteding is gevoegd. De gemeente Almere verstaat onder een Betaalbare Huurwoning: een Huurwoning met een huurprijs van maximaal € 1.228,07 per maand, prijspeil 1 januari 2026. Deze maximale huurprijs komt overeen met de liberalisatiegrens van de Wet betaalbare huur (hierna te noemen Wbh) die volgens het Woningwaarderingssysteem (hierna te noemen WWS) uitgaat van 186 punten;
- De gemeente Almere hanteert hiervoor een Aanbesteding met voorselectie waarbij de procedure is opgedeeld in twee fasen: een selectiefase en een gunningsfase. De gemeente Almere is daarbij voornemens om drie (3) gegadigden te selecteren voor de gunningsfase. De Inschrijver die in de gunningsfase de inschrijving met de hoogste score heeft behaald op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding, komt in aanmerking voor gunning van de optieovereenkomst.
- Diverse partijen hebben zich voor eigen rekening en risico als gegadigde aanmelden voor deze Aanbesteding, waaronder de Gegadigde;

- De Gegadigde dient middels een getekende intentieovereenkomst met de Belegger (hierna te noemen: de ‘Intentieovereenkomst’) aan te tonen dat zij op hoofdlijnen afspraken heeft gemaakt met de Belegger over het afnemen van minimaal 90 huurwoningen voor langdurige exploitatie door de Belegger.
- De gemeente Almere verstaat onder een Belegger: : (1) een professionele beleggingsinstelling die met kapitaal langdurig investeert in huurwoningen en wooncomplexen met een termijn van meer dan 10, tot 30 jaar om een stabiel, voorspelbaar en maatschappelijk verantwoord rendement te realiseren en/of (2) een institutionele woningbelegger die voldoet aan het gestelde bij 1 en die dit doet met collectief vermogen dat zij beheren voor derden zoals pensioenfondsen, verzekeraars beleggingsfondsen en/of (3) een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is of een daarmee wegens een andere wettelijke regeling vergelijkbare instelling; en/of (4) een private investeerder (niet zijnde een institutionele belegger of toegelaten instelling zoals bij 2 of 3), zoals gedefinieerd in artikel 1:1 Wet op financieel toezicht (Wft) die een langetermijnperspectief heeft met een meerjarige beleggingshorizon zoals een familiefonds.;
- Indien geen geldige door de Gegadigde en een Belegger ondertekende Intentieovereenkomst is toegevoegd conform dit model, zal de Gegadigde worden uitgesloten van verdere deelname aan de Aanbesteding.
- De Belegger heeft aangegeven dat hij voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in de Aanbesteding en dat hij bereid is de Intentieovereenkomst te ondertekenen;
- Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Intentieovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Intentie Partijen

1. De Belegger staat positief tegenover de Aanbesteding, zijnde de realisatie van minimaal 90 Betaalbare Huurwoningen door de Gegadigde en de afname en langdurige exploitatie van deze minimaal 90 Betaalbare Huurwoningen door de Belegger, conform de voorwaarden en uitgangspunten zoals opgenomen in de Aanbesteding en de daarbij behorende bijlagen, waaronder de model koopovereenkomst en de AV 2019 (hierna te noemen: ‘het Project’).
2. Partijen staan positief tegenover een samenwerking met elkaar (1) gedurende de Aanbesteding; (2) na definitieve Gunning hiervan aan de Gegadigde; en (3) gedurende de looptijd van de Optieovereenkomst tussen de gemeente Almere en de Gegadigde.
3. De Gegadigde verklaart dat:
 - a. hij de Belegger volledig heeft geïnformeerd over de Aanbesteding en de Belegger daarbij alle documenten en overige relevante informatie heeft verstrekt inzake de Aanbesteding.
 - b. hij de intentie heeft om de minimaal 90 Betaalbare Huurwoningen te realiseren ten behoeve van de Belegger met het doel dat de Belegger deze Betaalbare Huurwoningen langdurig, overeenkomstig de voorwaarden uit de Aanbesteding en de daarbij behorende bijlagen, waaronder de model koopovereenkomst en de AV 2019, exploiteert.
 - c. de Gegadigde is voornemens is om hiertoe een turnkey koopovereenkomst aan te bieden aan de Belegger indien Gegadigde als winnaar uit de Aanbesteding naar voren komt.
4. De Belegger verklaart dat:
 - a. hij bekend is met de voorwaarden en uitgangspunten uit de Aanbesteding inclusief de

- bijlagen, waaronder de model koopovereenkomst en de AV 2019, hieraan te voldoen en hiermee in te stemmen;
- b. hij de intentie heeft om minimaal 90 Betaalbare Huurwoningen van de Gegadigde af te nemen en deze Betaalbare Huurwoningen langdurig te exploiteren, overeenkomstig de voorwaarden en uitgangspunten uit de Aanbesteding inclusief de bijlagen, waaronder de model koopovereenkomst en de AV 2019.
 - c. hij de intentie heeft om hiertoe een turnkey koopovereenkomst te sluiten met de Gegadigde onder de voorwaarden zoals genoemd in lid 5 van dit artikel.
 - d. hij zich zal houden aan alle rechten en verplichtingen uit de model koopovereenkomst inclusief bijlagen, voor zover de daarin genoemde rechten en verplichtingen op hem van toepassing zijn en op hem zullen overgaan door de overdracht van de minimaal 90 Betaalbare Huurwoningen.
5. De Gegadigde is ermee bekend dat:
- a. de Belegger voor het aangaan van de turnkey koopovereenkomst met de Gegadigde de formele goedkeuring nodig heeft van de Raad van Commissarissen of ander besluitvormend orgaan bij de Belegger.
 - b. de Belegger de minimaal 90 Betaalbare Huurwoningen niet eerder zal afnemen dan dat er een onherroepelijke Omgevingsvergunning Bouwen is verkregen ten behoeve van de bouw van deze woningen. Onder een Omgevingsvergunning Bouwen moet worden verstaan: de omgevingsvergunning voor een (ruimtelijke) omgevingsplanactiviteit (zoals is bedoeld in artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet) en de omgevingsvergunning voor een (technische) bouwactiviteit (zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 2 sub a van de Omgevingswet).
 - c. Partijen overeenstemming dienen te bereiken over de prijs en eventuele voorwaarden voor de turnkey koopovereenkomst. De voorwaarden en uitgangspunten uit de Aanbesteding inclusief de bijlagen, waaronder de model koopovereenkomst en de AV 2019, staan daarbij niet ter discussie.
6. Deze Intentieovereenkomst verplicht de Belegger niet tot het aangaan van een turnkey koopovereenkomst met de Gegadigde maar wel tot het verrichten van inspanningen om overeenstemming te bereiken met Gegadigde over de turnkey koopovereenkomst van de minimaal 90 Betaalbare Huurwoningen.
7. Deze Intentieovereenkomst eindigt op het moment dat:
- a. de Gegadigde en de Belegger een turnkey koopovereenkomst hebben gesloten voor de minimaal 90 Betaalbare Huurwoningen van het Project; of
 - b. de Gegadigde en de Belegger, nadat de Gegadigde aan de Belegger een definitief plan met een turnkey koopovereenkomst heeft toegestuurd voor de koop van de minimaal 90 Betaalbare Huurwoningen en Partijen, in het kader van hun inspanningsverplichting om overeenstemming te bereiken over de turnkey koopovereenkomst, hierover langdurig hebben onderhandeld maar geen overeenstemming hebben weten te bereiken over de prijs en voorwaarden; of
 - c. de Gegadigde niet als winnaar uit de Aanbesteding komt en door de gemeente geen wachtkamerovereenkomst met hem wordt gesloten;
 - d. de gemeente wel een wachtkamerovereenkomst heeft gesloten met de Gegadigde maar de Gegadigde niet binnen de gestelde (verlengde) termijn van de wachtkamerovereenkomst alsnog in aanmerking komt voor de gunning van de

Optieovereenkomst ofwel de koopovereenkomst met de gemeente, een en ander zoals omschreven in de wachtkamerovereenkomst.

Artikel 2. Slotbepalingen

1. Deze Intentieovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
2. Ondertekening dient plaats te vinden door het paraferen van alle bladzijden van deze Intentieovereenkomst en het plaatsen van de handtekening(en) op de aangegeven plaats onder het laatste artikel van deze Intentieovereenkomst.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend,

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

De Gegadigde:

De Belegger:
