

Samenwerkingsovereenkomst

Kopersvereniging

XXXXX

en

Gemeente XXXXX

Ondergetekenden:

1. De gemeente XXXXXXXXXXXX, ten deze vertegenwoordigd door burgemeester XXXXXX, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende ter uitvoering van ondermeer het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente XXXXXXXXXXXX, hierna te noemen: "**Gemeente**";
2. de Kopersvereniging xxx zijnde een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer xxxxx die volgens haar statuten rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer **xxxxx** geboren xxxxxx te xxxxx en haar secretaris mevrouw **xxxxxx**, geboren xxxxxx te xxxxx, hierna te noemen: "**de Kopersvereniging**".

De Gemeente en de Kopersvereniging gezamenlijk te noemen: "**partijen**".

Considerans

Overwegende dat:

- de Gemeente in het bestemmingsplan 'xxxxx' woningbouw wenst te realiseren, waaronder 18 woningen ten behoeve van de kopersvereniging op de locatie zoals aangegeven op bijgevoegde kaart van het plangebied (*bijlage 1*)
- de Gemeente deze ontwikkeling van 18 woningen ten behoeve van de kopersvereniging wil realiseren door ruimte te geven aan collectief particulier opdrachtgeverschap, en dit opdrachtgeverschap wil faciliteren;
- particulieren zich verenigd hebben in 'Kopersvereniging xxxxxx' om hun gezamenlijke belangen te behartigen;
- de Kopersvereniging door de gemeente middels deze overeenkomst gerechtigd is tot het in collectief particulier opdrachtgeverschap ontwikkelen van bovengenoemde 18 woningen ten behoeve op deze locatie;
- het betreffende bestemmingsplan nog in procedure is en derhalve nog niet definitief vastgesteld en onherroepelijk is;
- de Gemeente eigenaar is van de grond en voor de start van de saneringswerkzaamheden de grond zal leveren aan de (leden van de) kopersvereniging;
- De gemeente zich zal inspannen de levering van de grond door middel van een Groninger Akte te laten geschieden, waarbij voor elk kavel een waarborgsom van €2.000,- dient te worden betaald.
- de Gemeente de grondprijs zal hanteren conform het besluit van B&W d.d. 27-07-2010 ('Te hanteren grondprijzen van uitgeefbare vrije kavels'), leidende tot het overzicht van kavels en bijbehorende prijzen exclusief belastingen welke in *bijlage 2* bij deze overeenkomst is gevoegd;
- partijen zich zullen inspannen het project volgens de planning, welke als *bijlage 3* bij deze overeenkomst is gevoegd, te zullen uitvoeren;
- partijen hun onderlinge verhoudingen en gemaakte afspraken willen vastleggen in deze overeenkomst.

Partijen verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Definities

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. Inrichtingsplan: het plan dat het stedenbouwkundig ontwerp, het beeldkwaliteitplan en het civiel- en cultuurtechnisch ontwerp voor locatie xxxxx bevat;
- b. Overeenkomst: de onderhavige samenwerkingsovereenkomst;
- c. Plangebied: het gebied waarvoor het bestemmingsplan xxxxxx nog moet worden vastgesteld, zoals aangegeven op de voorlopige stedenbouwkundige verkaveling zoals weergegeven in *bijlage 1* van deze Overeenkomst;
- d. Project: de ontwikkeling en integrale realisatie van achttien woningen op locatie xxxx alsmede het bouw- en woonrijp maken van de betreffende gronden en de toewijzing en uitgifte van de bouwkavels conform het overzicht in *bijlage 2* ;
- e. Woningen: de 18 woningen ten behoeve van de Kopersvereniging te ontwikkelen in particulier opdrachtgeverschap op de kavels, zoals weergegeven in *bijlagen 1 en 2*, welke onderdeel uitmaken van het plangebied.

Artikel 2. Uitgangspunten

1. Het bepaalde in de considerans maakt deel uit van deze Overeenkomst en dient als hier woordelijk herhaald en ingelast te worden beschouwd.
2. Partijen hebben tot doel ontwikkeling en realisatie van het Project.
3. De Gemeente verleent onder de bij of krachtens deze Overeenkomst gestelde en te stellen voorwaarden aan de Kopersvereniging medewerking aan de inrichting en bebouwing van de kavels, gelegen in xxxxxxxx, conform de uitgangspunten vastgelegd in deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen en het nog definitief vast te leggen bestemmingsplan.
4. De Gemeente heeft in het kader van de uitoefening van haar publiekrechtelijke bevoegdheid een eigen verantwoordelijkheid en neemt binnen dat kader zelfstandig beslissingen. Dit houdt tevens in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van deze Overeenkomst. De Gemeente zal hiervan ter stond mededeling doen aan de Kopersvereniging.
5. De Kopersvereniging erkent eveneens dat de Gemeente bij de uitoefening van haar publiekrechtelijke taak afhankelijk is van wettelijke procedures tijdens welke procedures derdebelanghebbenden en hogere overheden invloed op het proces kunnen uitoefenen.
6. De woningen worden duurzaam gerealiseerd, waarbij het instrument GPR voor toetsing wordt gebruikt. Afgesproken is, dat voor het onderdeel Energie minimaal een 7 moet worden behaald en voor de overige componenten minimaal gemiddeld een GPR score van 8. Eventuele afwijkingen hiervan zijn voor de gemeente eventueel bespreekbaar indien Kopersvereniging met overtuigend bewijs kan aantonen dat deze eis doorgang van het project in gevaar brengt.
De eisen ten aanzien van GPR hoeven niet direct bij oplevering gehaald te worden. Kopers krijgen na oplevering maximaal 5 jaar om de benodigde maatregelen te realiseren omdat daarmee gebruikt gemaakt kan worden van subsidies voor duurzame investeringen die alleen beschikbaar zijn voor bestaande bouw en niet voor nieuwbouw. Wel moet bij realisatie worden aangetoond welke op dat moment nog ontbrekende voorzieningen binnen genoemde periode van maximaal 5 jaar gerealiseerd gaan worden.

Dit uitstel mag alleen gebruikt worden voor die maatregelen waarvan aangetoond kan worden dat hiervoor subsidies voor investeringen in bestaande woningen beschikbaar zijn of komen binnen genoemde periode.

Artikel 3. Taakverdeling

1. a. De Kopersvereniging is verantwoordelijk voor de planvorming en de bouw van 18 woningen in de volgende categorieën:

Categorie	Aantal	Kavel nummer *
Tussenwoning	1	2
Hoekwoning	2	6,8
2^1 kap klein	8	1,3,4,12,13,15,17,19
2^1 kap groot	4	5,14,16,20
Vrijstaand	3	7,10,18
Totaal	18	

* Zie bijgevoegde kaart van het plangebied (bijlage 1)

2. De Gemeente draagt bij de in de considerans genoemde realisering zorg voor:
 - a. het voeren van de publiekrechtelijke procedures (w.o. de vaststelling van het bestemmingsplan, verkrijgen van binnenplanse ontheffingen en afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning);
 - b. het verrichten van de werkzaamheden met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken waaronder het maken en realiseren van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte, een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan, alsmede de aanleg van riolering, af- en ontwateringsvoorzieningen, wegen en parkeervoorzieningen, groenstroken, nutsvoorzieningen en openbare verlichting voor zover gelegen in de openbare ruimte van het plangebied alsmede alle werkzaamheden samenhangende met het aansluiten van rioleringen en wegen op de bestaande rioleringen en wegen buiten het plangebied;
 - c. de levering van de bouwgrond aan de individuele kopers betreffende de kavelnummers zoals omschreven in lid 1 van dit artikel en zoals weergegeven in bijlage 2.
3. Toewijzing van kavels waarop de Woningen zullen worden gebouwd aan individuele leden van de kopersvereniging, geschiedt door de Kopersvereniging.
4. Indien een (of meerdere) bouwkaavel(s) door een koper niet wordt afgenomen, meldt de Kopersvereniging dit aan de Gemeente. De Kopersvereniging zoekt actief naar een partij die als achtervang kan fungeren (zoals de uitvoerend aannemer). Wanneer de Kopersvereniging er niet in slaagt een dergelijke partij te vinden, treedt de Kopersvereniging in overleg met de Gemeente over de mogelijkheid dat de Gemeente de ontwikkeling van het overgebleven kavel(s) en bijbehorende woning op zich neemt totdat er een nieuwe koper gevonden is, die als lid van de kopersvereniging de ontwikkeling over kan nemen.

Artikel 4. Overleg

1. Partijen zullen inzake de wederzijds te verrichten activiteiten ten behoeve van de verdere planvorming en uitvoering steeds tijdig en regelmatig overleg plegen. Ten behoeve van het benodigd overleg in het kader van deze Overeenkomst hebben Partijen een overleg "CPO XXXXXXX" in het leven geroepen.
2. Indien een van beide partijen niet of niet tijdig haar verplichtingen kan nakomen welke voortvloeien uit deze overeenkomst of indien een van beide partijen wil afwijken van hetgeen is afgesproken in deze overeenkomst, dan dient deze partij zo snel mogelijk de andere partij op de hoogte stellen en in nader overleg treden. Partijen zullen altijd streven om in onderling overleg tot oplossingen en nadere afspraken te komen.

Artikel 5. Bouw- en woonrijp maken

1. De Gemeente zal zorgdragen voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied overeenkomstig het door de Gemeente op te stellen inrichtingsplan.
2. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken zullen aansluitend aan, doch binnen een maand na, het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden gestart. Gemeente zal zich inspannen om de werkzaamheden voor bouwrijp maken af te ronden binnen de termijn zoals die in de planning, opgenomen in *bijlage 3*, is gesteld.
3. Onder het bouwrijp maken vallen niet de aanleg, installatie en het gereedmaken tot gebruik van kabels en leidingen voor gas, water, elektriciteit en telefoon binnen de bouwkavels. Deze voorzieningen dient de kopersvereniging bij de betreffende nutsvoorzieningen aan te vragen op haar eigen kosten.
4. De kopers nemen kavels af van de gemeente conform de lijst in *bijlage 2*. Levering zal plaatsvinden middels een zogenaamde Groninger Akte conform de planning in *bijlage 3*. Leden van de Kopersvereniging zullen hiertoe elk aan de gemeente een waarborgsom van € 2.000 storten.
5. De kosten voor het saneren en bouwrijp maken van de kavels zit inbegrepen in de gehanteerde kavelrijzen. Over dit nader te specificeren gedeelte van de kavelrijzen dient in ieder geval btw te worden afgedragen; in het geval van btw afdracht wordt over dat gedeelte geen overdrachtsbelasting betaald.
6. De gemeente zal voor eigen rekening het Plangebied woonrijp maken overeenkomstig het op te stellen inrichtingsplan en de infrastructurele werken uit dit inrichtingsplan af te ronden. Partijen zullen tijdig in overleg treden over de door de gemeente te nemen maatregelen ten behoeve van een goede bereikbaarheid bij en na de start van de oplevering van de Woningen.

Artikel 6. Financiële bepalingen

1. De Kopersvereniging financiert tot start bouw zelf de kosten voor die direct verband houden met het project. Daarna zullen de individuele kopers c.q. leden een individuele financiering aangaan teneinde alle stichtingskosten te voldoen. Ten aanzien van de leges voor aanvraag bouwvergunning verklaart de Gemeente dat deze in rekening worden gebracht bij verlening van de vergunning.
2. De gemeente zal volledige medewerking verlenen en de aanvraag begeleiden voor de subsidie collectief particulier opdrachtgeverschap van de Provincie XXXXX. De Kopersvereniging verbindt zich als tegenprestatie om aan de door de Provincie XXXXX te stellen subsidievoorwaarden te voldoen.

Artikel 7. Overdracht contractpositie

De Kopersvereniging is, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Gemeente, niet gerechtigd om het geheel dan wel een gedeelte van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen, al dan niet gepaard gaande met of voortvloeiende uit een vervreemding van één of meerdere bouwterreinen aan derden over te dragen.

Artikel 8. Kettingbeding

Ingeval van overdracht van het geheel of van een gedeelte van gronden in het Plangebied, alsmede in het geval van een overdracht van de contractpositie, is de Kopersvereniging resp. zijn de individuele kopers gehouden om aan de rechtsopvolgers de bepalingen van deze Overeenkomst, voor zover door hun aard nog niet geëxpireerd, bij wijze van kettingbeding annex derdenbeding ten behoeve van de Gemeente, woordelijk in de akte van transport c.q. van overdracht te doen opnemen.

Artikel 9. Aanvullende regeling

1. Indien Partijen gezamenlijk dan wel afzonderlijk van elkaar van mening zijn, dat deze Overeenkomst niet of niet in voldoende mate voorziet in de regeling van een bepaald onderwerp, dan zullen Partijen met elkaar in overleg treden en zullen zij trachten over of ten aanzien van het betreffende onderwerp een nadere regeling te treffen.
2. Slechts indien na goed overleg tussen Partijen, geen (nadere) regeling tussen Partijen tot stand is gekomen, zal sprake zijn van een geschil als bedoeld in artikel 11 van deze Overeenkomst.

Artikel 10. Geschillen

1. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van deze Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van deze Overeenkomst met elkaar in overleg te treden, waarbij getracht zal worden dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
2. Geschillen die uit deze Overeenkomst voortvloeien en die niet in der minne beslecht kunnen worden, zullen aan de ter zake bevoegde rechter worden voorgelegd, 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. De kosten voor het inschakelen van een mediator zullen gelijkelijk worden gedeeld door partijen.

Artikel 11. Einde Overeenkomst

1. De onderhavige Overeenkomst tussen Partijen wordt aangegaan per datum ondertekening door Partijen en eindigt op het moment dat het Project is gerealiseerd.
2. Deze Overeenkomst zal terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente als beëindigd kunnen worden beschouwd c.q. worden ontbonden, indien:
 - de Kopersvereniging surséance van betaling wordt verleend, zijn faillissement is aangevraagd, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, de Kopersvereniging wordt ontbonden of geliquideerd;
 - de Kopersvereniging anderszins wordt beperkt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten, zodanig dat de voortgang van het Project

- overeenkomstig de planning naar het met redenen omkleed oordeel van de Gemeente ernstig in gevaar komt;
3. Elk der Partijen heeft het recht deze Overeenkomst per aangetekende brief te ontbinden, indien:
 - a. vaststaat, dat het verkrijgen van een onherroepelijke bouwtitel of de in verband met het bouwrijp maken resp. het bouwen vereiste goedkeuring, toe- of instemming of toezegging van anderen - ondanks daartoe door of vanwege Partijen gedane inspanningen - niet kan worden verkregen op basis van de rechten en plichten die Partijen over en weer in deze Overeenkomst hebben bedongen;
 - b. voor de uit te voeren werkzaamheden voor het bouwrijp maken of de voor de te realiseren bebouwing vereiste vergunningen definitief niet verleend kunnen worden.Alvorens tot ontbinding wordt overgegaan, treden Partijen met elkaar in overleg. Indien dit overleg niet tot resultaten leidt, is elke partij gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden.
 4. Ingeval als hiervoor bedoeld zullen Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen van ontbinding van de Overeenkomst zoveel mogelijk te beperken. Partijen zullen in ieder geval met elkaar in overleg treden om in redelijkheid en billijkheid tot mogelijke verdeling van de gemaakte kosten te komen. Indien Partijen niet of niet tijdig tot overeenstemming komen, heeft elk van beide Partijen het recht om de Overeenkomst te ontbinden, met dien verstande dat alsdan geen van beide Partijen zijn wederpartij kan aanspreken tot enigerlei vergoeding van enigerlei schade of kosten, tenzij deze een gevolg zijn van nalatigheid van één der Partijen.

Artikel 12. Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst en alle overeenkomsten tussen Partijen die uit deze overeenkomst voortvloeien is het Nederlands Recht van toepassing.

Artikel 13. Bijlagen

1. Bij deze Overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende, door parafen van Partijen gewaarmerkte bijlagen:
 - 1-Kaart c.q. verkavelingtekening Plangebied d.d. 21-09-2011
 - 2-Overzicht kavels en kavelprijzen
 - 3-Planning
2. Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in de bijlagen afwijken van, dan wel strijdig zijn met hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

Ondertekening

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te xxxxx (Gemeente XXXX) op 19 november 2011:

Namens de Gemeente,

Namens de Kopersvereniging,

XXXXXX,
Burgemeester

xxxxx,
Voorzitter

xxxxxxx,
Secretaris

Bijlage 1 verkavelingstekening plangebied d.d. 21-09-2011



Bijlage 2 Overzicht kavels en kavelrijzen

Kavelnummer	Kavelgrootte in m2 (K)	Locatiefactor in % (L)	Kavelprijs incl. btw in €	Kavelprijs excl. btw in €	Woningtype
1	239	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo 2^1 kap
2	130	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo rij
3	264	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo 2^1 kap
4	265	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo 2^1 kap
5	287	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo 2^1 kap
6	204	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo hoek
7	351	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo vrijstaand
8	192	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo hoek
10	309	20	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo vrijstaand
12	228	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo 2^1 kap
13	240	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo 2^1 kap
14	288	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo 2^1 kap
15	216	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo 2^1 kap
16	230	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo 2^1 kap
17	228	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo 2^1 kap
18	315	-10	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo vrijstaand
19	227	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo 2^1 kap
20	266	0	€ xxxxxx	€ xxxxxx	cpo 2^1 kap
Totaal excl. Btw				€ xxxxxxxx	

