

Samenwerkingsovereenkomst

[aantal] Sociale Huurwoningen Vrouwenakker-West Nieuwkoop
Project “Wonen in Vrouwenakker-West 2025”

tussen

Stichting Woondiensten Aarwoude

en

[Ontwikkelaar]

ONDERGETEKENDEN

1. De stichting **STICHTING WOONDIENSTEN AARWOUDE**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (2481 LZ) Woubrugge aan de Elzenlaan 1, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29073027, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw [naam]**, hierna te noemen: “Woondiensten Aarwoude”,

en

2. De besloten vennootschap **[NAAM]**, statutair gevestigd te **[plaats]** en kantoorhoudend te **[(postcode)] [plaats]**, aan het/de **[straat + nummer]**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **[nummer]**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw [naam]**, hierna te noemen: **“[Ontwikkelaar]”**,

Woondiensten Aarwoude en **[Ontwikkelaar]** worden hierna gezamenlijk ook aangeduid als “Partijen”.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- a. Woondiensten Aarwoude is een toegelaten instelling die zich onder meer bezighoudt met het beheren, (doen) ontwikkelen en realiseren van (sociale) huurwoningen.
- b. De Gemeente Nieuwkoop heeft een nationale openbare aanbestedingsprocedure (hierna te noemen: “Aanbestedingsprocedure”) georganiseerd ten behoeve van de selectie van een ontwikkelaar voor de koop van de door de Gemeente Nieuwkoop in eigendom gehouden gronden, kadastraal bekend Gemeente Nieuwveen, sectie E, nummers 1247, 796, 1309, 1176, 1327, 1323, 1324 en 1326, plaatselijk bekend **[adres, nummer, plaats]** en de ontwikkeling en realisatie van minimaal 70 en maximaal 90 Woningen (hierna te noemen: “het Project”), overeenkomstig de voorwaarden en uitgangspunten zoals neergelegd in de aanbestedingsleidraad zoals aangehecht als **bijlage 1**.
- c. De Gemeente Nieuwkoop heeft – in het kader van de tussen de Gemeente Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude geldende prestatieafspraken – ten aanzien van de locatie Vrouwenakker-West afspraken met Woondiensten Aarwoude gemaakt inzake een woningbouwprogramma voor sociale huurwoningen. Op grond van de deze afspraken heeft Woondiensten Aarwoude het (eerste) recht om de Sociale Huurwoningen die in het

kader van het Project worden ontwikkeld en gerealiseerd van de door de Gemeente Nieuwkoop geselecteerde ontwikkelaar te kopen en af te nemen.

- d. In het kader van de gemaakte afspraken en ten behoeve van de door de Gemeente Nieuwkoop georganiseerde Aanbestedingsprocedure heeft Woondiensten Aarwoude een Programma van Eisen (**bijlage 2**) opgesteld waaraan de te ontwikkelen en realiseren Sociale Huurwoningen voor starters en senioren (minimaal) dienen te voldoen.
- e. [Ontwikkelaar] heeft in het kader van de Aanbestedingsprocedure een inschrijving (hierna te noemen: "de Aanbieding") ingediend zoals aangehecht als **bijlage 3**. Door het indienen van de Aanbieding heeft [Ontwikkelaar] zich (onder andere) geconformeerd aan het Programma van Eisen ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van de Sociale Huurwoningen, alsook aan de verplichting om de Sociale Huurwoningen aan Woondiensten Aarwoude te verkopen. De Gemeente Nieuwkoop heeft besloten tot gunning van het Project aan [Ontwikkelaar], in het kader waarvan het uitgangspunt is dat de Gemeente Nieuwkoop en [Ontwikkelaar] gelijktijdig met deze Overeenkomst een Realisatieovereenkomst sluiten.
- f. [Ontwikkelaar] verklaart zich bereid en in staat om Woondiensten Aarwoude te betrekken bij en met Woondiensten Aarwoude samen te werken ten aanzien van het Definitief Ontwerp en de Planning van de Sociale Huurwoningen ten behoeve van de verkoop van de Sociale Huurwoningen door [Ontwikkelaar] aan Woondiensten Aarwoude.
- g. Partijen wensen de wederzijdse taken en verantwoordelijkheden binnen hun onderlinge samenwerking nader vast te leggen en wensen daartoe deze Overeenkomst aan te gaan, met als (uiteindelijke) doel om te komen tot sluiting van de Koopovereenkomst zoals aangehecht als **bijlage 4** ter zake de verkoop van de Sociale Huurwoningen door [Ontwikkelaar] aan Woondiensten Aarwoude. Uitgangspunt is dat de Koopovereenkomst wordt gesloten zodra [Ontwikkelaar] heeft voldaan aan haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, de Raad van Commissarissen van Woondiensten Aarwoude het door [Ontwikkelaar] uit te werken Definitief Ontwerp en de Planning voor wat betreft de Sociale Huurwoningen door middel van een positief investeringsbesluit heeft goedgekeurd, het Bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld en de Omgevingsvergunning voor het Project onherroepelijk is verleend.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGENKOMEN ALS VOLGT

1. Algemeen

1.1. Definities

<u>Aanbestedingsprocedure</u>	De door de Gemeente Nieuwkoop georganiseerde nationale openbare aanbestedingsprocedure.
<u>Aanbieding</u>	De door [Ontwikkelaar] ingediende inschrijving in overeenstemming met de in de aanbestedingsleidraad opgenomen voorwaarden, eisen en criteria.
<u>Bestemmingsplan</u>	Het bestemmingsplan dat nodig is voor de realisatie van het Project.
<u>Contractstukken</u>	De stukken zoals opgesomd in artikel 3.1 van deze Overeenkomst, welke stukken integraal onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst.
<u>Definitief Ontwerp</u>	Het door [Ontwikkelaar] op te stellen en door Woondiensten Aarwoude goed te keuren Definitief Ontwerp van de Sociale Huurwoningen en dat een nadere uitwerking betreft van het Voorlopig Ontwerp van de Sociale Huurwoningen en waarin de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit van de installaties van de woningen worden gepresenteerd alsmede dat voldoet aan het Programma van Eisen en de overige eisen voortvloeiend uit de Aanbestedingsprocedure.
<u>Feitelijke levering</u>	Het door [Ontwikkelaar] aan Woondiensten Aarwoude, voorafgaand aan de feitelijke ingebruikname door (een Huurder van) Woondiensten Aarwoude, opleveren/ter beschikking stellen van de Sociale Huurwoningen in de overeengekomen staat en het overhandigen van de sleutels, vereiste documenten en garantiebewijzen.

Garantie

De Garantie(s) van [Ontwikkelaar] en/of door [Ontwikkelaar] in te schakelen onderaannemers/derden die op naam van Woondiensten Aarwoude worden gesteld om eventuele gebreken en tekortkoming in/aan de Sociale Huurwoningen vanaf het moment van de Feitelijke levering aan Woondiensten Aarwoude, gedurende de Onderhoudstermijn en gedurende de garantieperiode als bedoeld in artikel 7 van deze Overeenkomst, op eerste aanzegging van Woondiensten Aarwoude binnen de overeengekomen termijn door en voor rekening van [Ontwikkelaar] te herstellen.

Grondprijs

De tussen de Gemeente Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude gemaakte afspraken over de Grondprijs zoals neergelegd in de leidraad van de Aanbestedingsprocedure. De Grondprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform CPI CBS.

Huurder

De contractspartij(en) van Woondiensten Aarwoude bij de door Woondiensten Aarwoude af te sluiten overeenkomst van verhuur, met betrekking tot de Sociale Huurwoningen.

Middenhuurwoningen

De door [Ontwikkelaar] te ontwikkelen en realiseren Middenhuurwoningen als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Omgevingsvergunning

Een vergunning krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, door [Ontwikkelaar] aan te vragen op basis van het door Woondiensten Aarwoude en de Raad van Commissarissen van Woondiensten Aarwoude goed te keuren Definitief Ontwerp van de Sociale Huurwoningen, waarvan de Sociale Huurwoningen onderdeel uitmaken.

Onherroepelijke

Omgevingsvergunning

Een beschikking om te bouwen, als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid van de Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht, waartegen binnen de voorgeschreven wettelijke termijn geen bezwaar is ingediend, dan wel, nadat op een ingesteld bezwaar afwijzend is beschikt, binnen de voorgeschreven wettelijke termijn geen beroep aangetekend is, dan wel, nadat op een ingesteld beroep afwijzend is beschikt, binnen de voorgeschreven wettelijke termijn geen hoger beroep aangetekend is, dan wel een ingesteld hoger beroep is afgewezen.

Onderhoudstermijn

De Onderhoudstermijn als bedoeld in artikel 6 van deze Overeenkomst voor het verhelpen van klachten en/of gebreken die na de Feitelijke levering ontdekt worden of aan het licht komen. De Onderhoudstermijn voor bouwkundige gebreken heeft een looptijd van 6 maanden na de Feitelijke levering. De Onderhoudstermijn voor gebreken aan de W- en E-installaties heeft een looptijd van 12 maanden na de Feitelijke levering.

Overeenkomst

Deze samenwerkingsovereenkomst met inbegrip van de bijbehorende Contractstukken.

Koopovereenkomst

De tussen Partijen nog te sluiten Koopovereenkomst ter zake de verkoop van de Sociale Huurwoningen door [Ontwikkelaar] aan Woondiensten Aarwoude.

Planning

De tussen Partijen vastgestelde projectplanning van de ontwikkeling en realisatie van de Sociale Huurwoningen als onderdeel van de overallplanning van de Woningen

Programma van Eisen

Het door Woondiensten Aarwoude opgestelde Programma van Eisen waaraan de te ontwikkelen en realiseren Sociale Huurwoningen (minimaal) dienen te voldoen.

Project

De ontwikkeling en realisatie van de door de Gemeente Nieuwkoop in eigendom gehouden gronden, kadastraal bekend Gemeente Nieuwveen,

sectie E, nummers 1247, 796, 1309, 1176, 1327, 1323, 1324 en 1326, plaatselijk bekend [adres, nummer, plaats], waarvan onderdeel uitmaakt de ontwikkeling en realisatie van minimaal 70 en maximaal 90 Woningen, waarvan minimaal 35% sociale woningbouw in het koop- en huursegment, bestaande uit minimaal 45% sociale koop en minimaal 45% sociale huur.

Realisatieovereenkomst

De tussen de Gemeente Nieuwkoop en [Ontwikkelaar] gesloten Realisatieovereenkomst.

Sociale Huurwoning

De door [Ontwikkelaar] ten behoeve van een toegelaten instelling (in dit geval Woondiensten Aarwoude) te ontwikkelen en realiseren alsmede de door een toegelaten instelling (in dit geval Woondiensten Aarwoude) te verhuren Sociale Huurwoningen als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

Stichtingskosten

De totale kosten voor het oprichten/stichten van de Sociale Huurwoningen, berekend conform het Excel model zoals aangehecht als **bijlage 5**.

Voorlopig Ontwerp

Het Voorlopig Ontwerp, onderdeel van de inschrijving van [Ontwikkelaar], zijnde een globale voorstelling waarin de functionele en ruimtelijke indeling van de Sociale Huurwoningen wordt gepresenteerd.

Woningen

De door [Ontwikkelaar] te ontwikkelen en te realiseren 70 tot 90 Woningen, waarvan minimaal 35% sociale woningbouw in het koop- en huursegment, bestaande uit minimaal 45% sociale koop en minimaal 45% sociale huur.

- 1.2. De definities zoals vermeld in artikel 1.1. kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.
- 1.3. De considerans van deze Overeenkomst maakt uitdrukkelijk deel uit van deze Overeenkomst.

2. Uitgangspunten van deze Overeenkomst

- 2.1. Partijen gaan deze Overeenkomst, voorafgaande aan het sluiten van de Koopovereenkomst, aan om de voorwaarden waaronder Partijen op exclusieve basis met elkaar samenwerken ten behoeve van de voor rekening en risico van [Ontwikkelaar] te ontwikkelen en realiseren Sociale Huurwoningen én de voorwaarden waaronder Woondiensten Aarwoude de Sociale Huurwoningen van [Ontwikkelaar] af zal nemen, vast te leggen.
- 2.2. Woondiensten Aarwoude heeft het recht deze Overeenkomst, uitsluitend in overleg met de Gemeente Nieuwkoop, te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist en zonder dat Woondiensten Aarwoude schadeplichtig zal zijn of worden jegens [Ontwikkelaar], indien:
- a. [Ontwikkelaar] op [datum] geen Onherroepelijke Omgevingsvergunning voor de realisatie van het Project heeft ontvangen;
 - b. het Bestemmingsplan op [datum] niet onherroepelijk is vastgesteld;
 - c. de Raad van Commissarissen van Woondiensten Aarwoude niet akkoord gaat met het Definitief Ontwerp en/of de Planning van de Sociale Huurwoningen van [Ontwikkelaar] en derhalve een negatief investeringsbesluit neemt.
- 2.3. Op [Ontwikkelaar] rust een inspanningsverplichting om – binnen redelijke grenzen – zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk tot het doorlopen van de publieke besluitvormingsprocessen ten behoeve van de wijziging van het Bestemmingsplan en de aanvraag van de Omgevingsvergunning en tot de ontwikkeling en realisatie van de Sociale Huurwoningen over te gaan.
- 2.4. Pas indien en voor zover Woondiensten Aarwoude deze Overeenkomst wegens één of meerdere gronden zoals genoemd in artikel 2.2 van deze Overeenkomst ontbindt, staat het [Ontwikkelaar] vrij om de Sociale Huurwoningen aan een andere toegelaten instelling dan Woondiensten Aarwoude te verkopen.

3. Contractstukken

- 3.1. De volgende contractstukken vormen een onlosmakelijk onderdeel van deze Overeenkomst:
- Aanbestedingsleidraad (bijlage 1);
 - Programma van Eisen (bijlage 2);
 - Aanbieding [Ontwikkelaar] (bijlage 3);
 - Koopovereenkomst (bijlage 4);
 - Model Stichtingskosten (bijlage 5);
 - Garantielijst (bijlage 6).

- 3.2. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de Contractstukken prevaleren de stukken die hoger op de lijst staan boven de stukken die lager vermeld worden.
- 3.3. Wijzigingen van deze Overeenkomst en/of de Contractstukken zullen slechts gelding hebben voor zover zij uitdrukkelijk en schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen.

4. Samenwerking

- 4.1. [Ontwikkelaar] dient voor eigen rekening en risico [aantal] Sociale Huurwoningen te ontwikkelen en realiseren, bestaande uit [aantal] starterswoningen en [aantal] seniorenwoningen, een en ander conform het Programma van Eisen en het Voorlopig Ontwerp van de Sociale Huurwoningen en overeenkomstig de tussen de Gemeente Nieuwkoop en [Ontwikkelaar] gesloten Realisatieovereenkomst en alle daarbij behorende documenten en de bepalingen van deze Overeenkomst.
- 4.2. De inhoud van het Voorlopig Ontwerp vormt de ondergrens van de verplichtingen van [Ontwikkelaar]. Voor wat betreft de Sociale Huurwoningen is afwijking van het Voorlopig Ontwerp slechts mogelijk in overleg met Woondiensten Aarwoude en onder de voorwaarde dat de afwijking de Sociale Huurwoningen en de kwaliteit daarvan ten goede komt.
- 4.3. [Ontwikkelaar] dient het Voorlopig Ontwerp van de Sociale Huurwoningen in samenwerking met Woondiensten Aarwoude uit te werken tot een Definitief Ontwerp. Het Definitief Ontwerp dient [Ontwikkelaar] ter schriftelijke goedkeuring aan Woondiensten Aarwoude en ten behoeve van een te nemen investeringsbesluit aan de Raad van Commissarissen van Woondiensten Aarwoude voor te leggen.
- 4.4. [Ontwikkelaar] dient de aanvraag voor een Omgevingsvergunning ter goedkeuring aan Woondiensten Aarwoude voor te leggen. Woondiensten Aarwoude zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. Redenen voor niet-goedkeuring dienen verband te houden met de door Woondiensten Aarwoude af te nemen Sociale Huurwoningen.
- 4.5. Partijen spreken na wijziging van het Bestemmingsplan en verlening van de Omgevingsvergunning in overleg met de Gemeente Nieuwkoop een Planning af ten aanzien van de te realiseren Sociale Huurwoningen, waarbij als uitgangspunt geldt dat de Sociale Huurwoningen gelijktijdig met de overige Woningen in het plangebied worden gerealiseerd, behoudens afwijkende afspraak. De Planning heeft vooraf goedkeuring van Woondiensten Aarwoude en dient door de Raad van

Commissarissen van Woondiensten Aarwoude door middel van een positief investeringsbesluit te worden goedgekeurd.

- 4.6. Partijen verplichten zich ter verwezenlijking van de samenwerking alle hen ter beschikking staande kennis, arbeid en vlijt in de ruimste zin des woords in te zetten en al datgene te doen, dat redelijkerwijs mogelijk is teneinde tot een vruchtbare samenwerking te komen en al datgene na te laten, dat ten nadele van de samenwerking zou kunnen strekken.
- 4.7. De samenwerking tussen Partijen ten aanzien van het Definitief Ontwerp en de Planning van de Sociale Huurwoningen doet niet af aan het feit dat [Ontwikkelaar] volledig verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en realisatie van de Sociale Huurwoningen.

5. Koopovereenkomst

- 5.1. De Koopovereenkomst die Partijen – indien en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden zoals benoemd in deze Overeenkomst – zullen sluiten is aangehecht als bijlage 4.
- 5.2. De Koopovereenkomst komt eerst tot stand, nadat (i) [Ontwikkelaar] heeft voldaan aan haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst; (ii) de Raad van Commissarissen van Woondiensten Aarwoude het Definitief Ontwerp en de Planning door middel van een positief investeringsbesluit heeft goedgekeurd; (iii) het Bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld; (iv) de Omgevingsvergunning onherroepelijk is verleend, bij gebreke waarvan Partijen niet gebonden zijn aan de Koopovereenkomst en Partijen over en weer niet gehouden zijn tot vergoeding van kosten en/of schade, hoe ook genaamd.
- 5.3. Woondiensten Aarwoude committeert zich om de Sociale Huurwoningen af te nemen en dienovereenkomstig committeert [Ontwikkelaar] zich om de Sociale Huurwoningen aan Woondiensten Aarwoude te verkopen voor de koopprijs, vastgesteld op de som van de Stichtingskosten, vermeerderd met de door de Gemeente Nieuwkoop gehanteerde Grondprijzen, voor zover deze (totale) koopprijs niet meer bedraagt dan de volgende maximale afnameprijzen, vermenigvuldigd met het aantal van de betreffende woningen:
- starterswoning kap 50 m² gebruiksoppervlakte: € 170.000,- excl. BTW
 - seniorenwoning kap 70 m² gebruiksoppervlakte € 220.000,- excl. BTW
 - startersappartement galerij 50 m² gebruiksoppervlakte: 205.000,- excl. BTW
 - seniorenappartement galerij 70 m² gebruiksoppervlakte: €255.000,- excl. BTW
 - seniorenappartement portiek 70 m² gebruiksoppervlakte: €255.000,- excl. BTW

In geval de (totale) koopprijs is gelegen boven de maximale afnameprijs, geldt de maximale afnameprijs. In geval de (totale) koopprijs is gelegen onder de maximale afnameprijs, geldt de (totale) koopprijs op basis van de Stichtingskosten en de door de Gemeente Nieuwkoop gehanteerde Grondprijzen.

- 5.4. [Ontwikkelaar] dient in het kader van het bepaalde in artikel 5.3 – conform het Excel model zoals aangehecht als bijlage 5 – opgave te doen van de daadwerkelijke Stichtingskosten. Woondiensten Aarwoude is gerechtigd de opgave van de Stichtingskosten te laten toetsen door een derde. Indien Partijen geen overeenstemming over de Stichtingskosten bereiken, worden de Stichtingskosten bij wijze van bindend advies door een derde vastgesteld.
- 5.5. De door de Gemeente Nieuwkoop gehanteerde Grondprijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform CPI CBS.
- 5.6. De (maximum) koopprijzen van de woningen als opgenomen in artikel 5.3 worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform CPI CBS.
- 5.7. [Ontwikkelaar] kan, behoudens indexering, geen aanspraak maken op verhoging van de koopprijs c.q. koopprijzen c.q. de maximum koopprijzen. Er vindt geen verrekening plaats van meer-/minderwerk, behoudens voor zover relevant ten aanzien van het bepalen van de Stichtingskosten.

6. Onderhoudstermijn

- 6.1. Na de Feitelijke Levering van de Sociale Huurwoningen aan Woondiensten Aarwoude geldt een Onderhoudstermijn van 6 maanden voor het bouwkundige deel en 12 maanden voor de W- en E-installatie.
- 6.2. [Ontwikkelaar] is gehouden om alle gebreken en/of tekortkomingen in of aan de Sociale Huurwoningen die in de Onderhoudstermijn ontdekt worden en/of aan de dag treden op de kortst mogelijke termijn nadien, doch uiterlijk binnen een door Woondiensten Aarwoude per gebrek nader te bepalen redelijke periode van maximaal 10 werkdagen na melding daarvan aan [Ontwikkelaar] (en in cc aan de door [Ontwikkelaar] aan te wijzen aannemer), goed en deugdelijk te herstellen. [Ontwikkelaar] is gehouden, al dan niet via haar aannemer, binnen één werkdag na ontvangst van een melding van Woondiensten Aarwoude daarop te reageren, voor zover aan de orde contact op te nemen met de betreffende Huurder. [Ontwikkelaar] informeert, al dan niet via haar aannemer, Woondiensten Aarwoude ten alle tijden schriftelijk of per e-mail over de stand van zaken van met betrekking tot een melding, het herstel en de te verwachten levertijden en maakt zo nodig afspraken met de

Huurder(s) over het tijdstip waarop het gebrek verholpen wordt. [Ontwikkelaar] stelt Woondiensten Aarwoude op de hoogte van alle eventueel met de Huurder(s) daarover gemaakte afspraken.

- 6.3. Het herstel van de betreffende gebreken geschiedt voor rekening en risico van (de aannemer van) [Ontwikkelaar]. Indien (de aannemer van) [Ontwikkelaar] de gemelde gebreken niet binnen de termijn (inclusief het eventueel door Woondiensten Aarwoude verleende uitstel) deugdelijk herstelt, is [Ontwikkelaar] van rechtswege in verzuim. Woondiensten Aarwoude heeft dan het recht de onderhoudsgebreken door een door haar te kiezen derde te laten uitvoeren voor rekening van [Ontwikkelaar], zulks onverlet de overige aanspraken van Woondiensten Aarwoude uit hoofde van deze Overeenkomst en/of de wet.

7. Garantie

- 7.1. Onverminderd het bepaalde in deze Overeenkomst garandeert [Ontwikkelaar] dat de Sociale Huurwoningen zullen worden gerealiseerd conform (de Contractstukken bij) deze Overeenkomst.
- 7.2. [Ontwikkelaar] garandeert dat de Sociale Huurwoningen:
- zullen worden ontwikkeld en gerealiseerd overeenkomstig de eisen van goed en deugdelijk werk;
 - dat het bij de realisatie te gebruiken materieel en materiaal goed en deugdelijk is;
 - dat het bij de realisatie te gebruiken materieel en materiaal voldoet aan de daarop van toepassing zijnde NEN-normen en wettelijke eisen;
 - geen kunst- en/of ontwerpfouten - daaronder begrepen maar daartoe niet beperkt fouten waarvoor een bouwkundige aansprakelijk is of kan zijn - bevat.
- 7.3. Voor de gerealiseerde Sociale Huurwoningen zullen Garanties worden afgegeven door [Ontwikkelaar] welke zijn opgenomen op de garantielijst die als bijlage 6 bij deze Overeenkomst is gevoegd. [Ontwikkelaar] verbindt zich alle voorkomende gebreken of onvolkomenheden in de gerealiseerde Sociale Huurwoningen op eerste aanzegging van Woondiensten Aarwoude zo spoedig mogelijk onder de Garantie te herstellen.
- 7.4. De Garanties zoals omschreven in bijlage 6 worden samen met de andere door [Ontwikkelaar] aan Woondiensten Aarwoude te verstrekken stukken afgegeven bij de Feitelijke levering van de Sociale Huurwoningen. De af te geven Garanties van onderaannemers en leveranciers dienen in ieder geval op naam van Woondiensten Aarwoude te worden gesteld. [Ontwikkelaar] geeft aan Woondiensten Aarwoude een "overall"-garantie. De Garanties dienen overdraagbaar te zijn van Woondiensten Aarwoude op diens rechtsopvolger(s).

8. Exclusiviteit / eerste recht van koop

- 8.1. [Ontwikkelaar] en Woondiensten Aarwoude verplichten zich jegens elkaar om gedurende de looptijd van deze Overeenkomst ter zake de ontwikkeling en realisatie van de Sociale Huurwoningen exclusief met elkaar samen te werken overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 8.2. [Ontwikkelaar] en Woondiensten Aarwoude bespreken de mogelijkheden ten aanzien van de verkoop van de Middenhuurwoningen door [Ontwikkelaar] aan Woondiensten Aarwoude.

9. Looptijd

- 9.1. Deze Overeenkomst is gesloten voor de bepaalde duur van het Project en is niet tussentijds opzegbaar.
- 9.2. Het bepaalde in artikel 9.1 laat onverlet de ontbindende voorwaarde als opgenomen in artikel 2.2.

10. Ontbinding

- 10.1. Woondiensten Aarwoude is gerechtigd deze Overeenkomst, uitsluitend in overleg met de Gemeente Nieuwkoop, geheel of gedeeltelijk te ontbinden door middel van een aan [Ontwikkelaar] gericht schrijven, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist en zonder dat Woondiensten Aarwoude schadeplichtig zal worden/zijn jegens [Ontwikkelaar] indien:
- a. het Project geen doorgang kan vinden of dient te worden gestaakt c.q. (de uitvoering van) het Project dient te worden stilgelegd op grond van het feit dat enige benodigde verleende vergunning of ontheffing voor het Project zal worden ingetrokken of vernietigd;
 - b. [Ontwikkelaar] zijn bedrijfsuitoefening geheel dan wel een wezenlijk gedeelte daarvan staakt dan wel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Woondiensten Aarwoude overdraagt, dan wel [Ontwikkelaar] wordt geliquideerd;
 - c. [Ontwikkelaar] de vrije beschikking mocht verliezen over zijn vermogen of een zodanig gedeelte daarvan, respectievelijk op een zodanige wijze dat naar het oordeel van Woondiensten Aarwoude deugdelijke en tijdige uitvoering van deze Overeenkomst in gevaar dreigt te komen;
 - d. [Ontwikkelaar] (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt en (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend, het faillissement van [Ontwikkelaar] wordt aangevraagd of [Ontwikkelaar] in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel haar crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt;
 - e. vast komt te staan dat [Ontwikkelaar] materieel in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en het verzuim niet

binnen de daarvoor door Woondiensten Aarwoude gestelde redelijke termijn opheft.

- 10.2. Ontbinding van deze Overeenkomst door [Ontwikkelaar] op welke grond dan ook is uitdrukkelijk uitgesloten.

11. Geschillen

- 11.1. Alle geschillen tussen Partijen met betrekking tot deze Overeenkomst worden beslecht door arbitrage overeenkomstig het arbitragereglement van de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen. Indien één der Partijen dit wenst, zal het geschil worden beslecht bij wijze van Fast Track Bindend Advies. De andere Partij is gehouden hieraan medewerking te verlenen, onverminderd het recht van Partijen om aan het aldus verkregen voorwaardelijk bindend advies het bindend karakter te ontnemen overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in artikel 7 van het Reglement Fast Track Bindend Advies d.d. 18 november 2016.

12. Toepasselijk recht

- 12.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te [plaats] op [datum]

.....
Stichting Woondiensten Aarwoude
namens deze [naam]

.....
[Ontwikkelaar]
namens deze [naam]

BIJLAGE 2

Inleiding Woondiensten Aarwoude

Woondiensten Aarwoude is een lokale sociale woningcorporatie in de gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem. Onze kracht zit in het feit dat wij lokaal geworteld zijn in de dorpen in ons werkgebied. We kennen onze huurders en onze huurders kennen ons. We zijn dichtbij en aanspreekbaar voor alle huurders. Onze doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen. Daar horen ook kwetsbare mensen bij. We signaleren en nemen regie waar onze huurders zorg of andere ondersteuning nodig hebben. Dit doen we samen met onze lokale partners.

Woondiensten Aarwoude verhuurt momenteel circa 2050 voornamelijk sociale huurwoningen in de dorpen Ter Aar, Langeraar, Rijnsaterwoude, Leimuiden, Hoogmade, Woubrugge, Papenveer en Nieuwkoop.

Het team medewerkers bestaat uit circa 20 mensen. De organisatie wordt aangestuurd door de directeur-bestuurder. Deze legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. De directeur-bestuurder wordt ondersteund door de managers van drie afdelingen, de afdeling Maatschappij, de afdeling Financiën en Vastgoed. De managers en de directeur-bestuurder vormen gezamenlijk het MT.

De organisatie wordt gecontroleerd door de Raad van Commissarissen. Deze bestaat uit vijf mensen die allemaal vanuit hun eigen discipline en ervaring inbreng hebben in de Raad en toezicht houden op het reilen en zeilen van de corporatie.

Het doel dat Woondiensten Aarwoude zich stelt is dat ze er wil zijn voor mensen die niet zelfstandig aan een geschikte woning kunnen komen. Dit kan komen doordat mensen niet genoeg geld hebben om een huis te kunnen kopen, of omdat er simpelweg niet genoeg betaalbare woningen te huur zijn in Nieuwkoop en Kaag en Braassem. Om dit gat op te vullen bouwt Woondiensten Aarwoude nieuwbouwwoningen en blijft investeren in het toevoegen van nieuwbouwwoningen voor de sociale huur.

Prestatieafspraken

De gemeente Nieuwkoop heeft – in het kader van de tussen de gemeente Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude geldende prestatieafspraken – ten aanzien van de locatie Vrouwenakker-West afspraken met Woondiensten Aarwoude gemaakt inzake een woningbouwprogramma voor sociale huurwoningen. Op grond van de deze afspraken heeft Woondiensten Aarwoude het (eerste) recht om de sociale huurwoningen die in het kader van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd van de door de gemeente Nieuwkoop geselecteerde inschrijver te kopen en af te nemen.

De grondkosten voor de sociale huurwoningen zijn vast. Deze zijn vastgelegd in de prestatieafspraken tussen de gemeente Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude. De grondprijs voor grondgebonden woningen is € 20.500,- en voor gestapelde woningen € 16.500,- excl. BTW, prijspeil 2022. De grondprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform CPI CBS.

Voor wat betreft de sociale huurwoningen wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende woningen:

- starterswoning 50 m² gebruiksoppervlakte
- seniorenwoning 70 m² gebruiksoppervlakte
- startersappartement galerij 50 m² gebruiksoppervlakte
- seniorenappartement galerij 70 m² gebruiksoppervlakte
- seniorenappartement portiek 70 m² gebruiksoppervlakte

Woondiensten Aarwoude heeft een Programma van Eisen (zie hierna) opgesteld waaraan de te ontwikkelen en realiseren sociale huurwoningen, per type (grondgebonden/galerij/portiek), voor starters en senioren (minimaal) dienen te voldoen.

Grondgebonden woningen

ALGEMEEN

De eensgezinswoningen bestaan uit starters- en seniorenwoningen.

Starterswoningen (uitgangspunt is sociale huur met als huurprijs de huurtoeslaggrens) hebben een minimale oppervlakte van 50 m² GO, met een externe individuele berging van minimaal 5 m² en een individuele buitenruimte van minimaal 5 m².

Seniorenwoningen (uitgangspunt is sociale huur met als huurprijsgrens de liberalisatiegrens) zijn rolstoeltoegankelijk en hebben een minimale oppervlakte van 70 m² GO, met een individuele berging van minimaal 6 m² en een individuele buitenruimte van minimaal 6 m².

De woningen voldoen aan de eisen voor nul op de meter (NOM) woningen, de gestelde eisen vanuit het bouwbesluit en de aanvullen de regelgeving en voorwaarden (ten aanzien van architectuur, duurzaamheid, geluidseisen, groene daken en gevels etc.) van de Gemeente Nieuwkoop of overige instanties. Hiermee wordt een minimale isolatiewaarde en een maximale energiebehoefte bereikt, samen met de actuele wettelijke vereisten ten aanzien van op te wekken duurzame energie.

VLOEREN AFBOUWEN/AFWERKEN

Vloertegelwerk badkamer en toilet
Gehechte morteldekvloeren D20, d=70mm
Geïsoleerd vloerluis

TRAPPEN

Vurenhouten binnentrappen, gegrond

PLAFONDS

Spuitswerk betonnenplafonds
Binnenzijde dak- of kapconstructie onafgewerkt

WANDEN AFBOUWEN/AFWERKEN BINNEN

Binnenwand

GIBO-binnenwanden

Binnenwand afwerking

Kunststeen binnendorpels natte ruimten
Vlakke afwerking en behangklaar maken wanden
Spuitswerk wanden boven tegelwerk toilet en badkamer
Wandtegels badkamer en toilet
Afgeschilderde vloerplinten
Meterkastbord

VASTE INRICHTING

Vaste keukenvoorzieningen

Glad afgewerkte (tegels wanden of gelijkwaardig) keukenruimte met keukenblok van 180 cm lang, inclusief keukenblad, kraan met spoelbak en drie bovenkastjes Ter plaatse van de opstelplaats kooktoestel een twee fasen aansluiting ten behoeve van elektrisch koken.

Galerijappartementen

ALGEMEEN

De galerijappartementen bestaan uit starters- en seniorenappartementen.

Startersappartementen (uitgangspunt is sociale huur met als huurprijs de huurtoeslaggrens) hebben een minimale oppervlakte van 50 m2 GO, met een externe individuele berging van minimaal 5 m2 en een individuele buitenruimte van minimaal 5 m2.

Seniorenappartementen (uitgangspunt is sociale huur met als huurprijsgrens de liberalisatiegrens) zijn rolstoeltoegankelijk en hebben een minimale oppervlakte van 70 m2 GO, met een individuele berging van minimaal 6 m2 en een individuele buitenruimte van minimaal 6 m2.

De appartementen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG), de gestelde eisen vanuit het bouwbesluit en de aanvullende regelgeving en voorwaarden (ten aanzien van architectuur, duurzaamheid, geluidseisen, groene daken en gevels etc.) van de Gemeente Nieuwkoop of overige instanties. Hiermee wordt een minimale isolatiewaarde en een maximale energiebehoefte bereikt, samen met de actuele wettelijke vereisten ten aanzien van op te wekken duurzame energie.

WANDEN AFBOUWEN/AFWERKEN BINNEN

Binnenwanden

GIBO-binnenwanden in woningen
Kalkzandsteen binnenwanden algemene ruimten
Kalkzandsteen vellingblokken wanden bergingen

Binnenwandopening

Hardhouten binnenkozijnen met stompe multiplex deuren incl. hang- en sluitwerk en schilderwerk in algemene ruimten
Stalen montagekozijnen met bovenlicht in woningen
Voorafgewerkte standaard opdekdeuren incl. hang- en sluitwerk in woning

Binnenwand afwerking

Fijn spuitwerk op wanden algemene ruimten
Kunststeen binnendorpels natte ruimten
Vlakke afwerking en behangklaar maken wanden woningen
Spuitwerk wanden boven tegelwerk toilet en badkamer
Wandtegelwerk badkamer en toilet
Afgeschilderde vloerplinten
Meterkastbord
Achterwand achter technische installatie t.b.v. verwarmen en/of warm water, maat passend bij grootte installatie

VLOEREN AFBOUWEN/AFWERKEN

Vloertegelwerk in entreehal en trappenhuisen
Vloertegelwerk badkamer en toilet
Zwevende geïsoleerde morteldekvloeren, d=90mm in woningen
Gehechte morteldekvloeren D20 inclusief slijtlaag, d=50mm in bergingen
Geïsoleerde vloerluiken in woningen op begane grond

TRAPPEN

Prefab betonnen trappen incl. standaard spijlenhekken
Standaard hekwerken thermisch verzinkt en gecoat t.b.v. galerijen en balkons
Privacyscherm thermisch verzinkt en gecoat als afscheiding balkons woning

PLAFONDS

Akoestische plafonds algemene ruimten
Geïsoleerde HWC-plafonds in bergingen
Spuitwerk betonnenplafonds

VASTE INRICHTING

Vaste keukenvoorzieningen

Glad afgewerkte (tegelwanden of gelijkwaardig) keukenruimte met keukenblok van 180 cm lang, inclusief keukenblad, kraan met spoelbak en drie bovenkastjes Ter plaatse van de opstelplaats kooktoestel een twee fasen aansluiting ten behoeve van elektrisch koken.

Portiekappartementen

ALGEMEEN

De portiekappartementen bestaan uit seniorenappartementen.

Seniorenappartementen (uitgangspunt is sociale huur met als huurprijsgrens de liberalisatiegrens) zijn rolstoeltoegankelijk en hebben een minimale oppervlakte van 70 m² GO, met een individuele berging van minimaal 6 m² en een individuele buitenruimte van minimaal 6 m².

De appartementen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG), de gestelde eisen vanuit het bouwbesluit en de aanvullende regelgeving en voorwaarden (ten aanzien van architectuur, duurzaamheid, geluidseisen, groene daken en gevels etc.) van de Gemeente Nieuwkoop of overige instanties. Hiermee wordt een minimale isolatiewaarde en een maximale energiebehoefte bereikt, samen met de actuele wettelijke vereisten ten aanzien van op te wekken duurzame energie.

WANDEN AFBOUWEN/AFWERKEN BINNEN

Binnenwanden

GIBO-binnenwanden in woningen
Kalkzandsteen binnenwanden algemene ruimten
Kalkzandsteen vellingblokken wanden bergingen

Binnenwandopening

Hardhouten binnenkozijnen met stompe multiplex deuren incl. hang- en sluitwerk en schilderwerk in algemene ruimten
Stalen montagekozijnen met bovenlicht in woningen
Voorafgewerkte standaard opdekdeuren incl. hang- en sluitwerk in woning

Binnenwand afwerking

Fijn spuitwerk op wanden algemene ruimten
Kunststeen binnendorpels natte ruimten
Vlakke afwerking en behangklaar maken wanden woningen
Spuitwerk wanden boven tegelwerk toilet en badkamer
Wandtegelwerk badkamer en toilet
Afgeschilderde vloerplinten
Meterkastbord
Achterwand achter technische installatie t.b.v. verwarmen en/of warm water, maat passend bij grootte installatie

VLOEREN AFBOUWEN/AFWERKEN

Vloertegelwerk in entreehal en trappenhuisen
Vloertegelwerk badkamer en toilet
Zwevende geïsoleerde morteldekvloeren, d=90mm in woningen
Gehechte morteldekvloeren D20 inclusief slijtlaag, d=50mm in bergingen Geïsoleerde vloerluiken in woningen op begane grond

TRAPPEN

Prefab betonnen trappen incl. standaard spijlenhekken
Standaard hekwerken thermisch verzinkt en gecoat t.b.v. galerijen en balkons
Privacyscherm thermisch verzinkt en gecoat als afscheiding balkons woning

PLAFONDS

Akoestische plafonds algemene ruimten
Geïsoleerde HWC-plafonds in bergingen
Spuitwerk betonnenplafonds woningen

VASTE INRICHTING

Vaste keukenvoorzieningen

Glad afgewerkte (tegelwanden of gelijkwaardig) keukenruimte met keukenblok van 180 cm lang, inclusief keukenblad, kraan met spoelbak en drie bovenkastjes
Ter plaatse van de opstelplaats kooktoestel een twee fasen aansluiting ten behoeve van elektrisch koken.

BIJLAGE 4

Koopovereenkomst

[aantal] Sociale Huurwoningen [en aantal Middenhuurwoningen]
Vrouwenakker-West Nieuwkoop

tussen

Stichting Woondiensten Aarwoude

en

[Verkoper]

ONDERGETEKENDEN

1. De stichting **STICHTING WOONDIENSTEN AARWOUDE**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (2481 LZ) Woubrugge aan de Elzenlaan 1, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29073027, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw [naam]**, hierna te noemen: “Woondiensten Aarwoude”,

en

2. De besloten vennootschap **[NAAM]**, statutair gevestigd te **[plaats]** en kantoorhoudend te **[(postcode)] [plaats]**, aan het/de **[straat + nummer]**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **[nummer]**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer/mevrouw [naam]**, hierna te noemen: **“[Verkoper]”**,

Woondiensten Aarwoude en **[Verkoper]** worden hierna gezamenlijk ook aangeduid als “Partijen”.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- a. Woondiensten Aarwoude is een toegelaten instelling die zich onder meer bezighoudt met het beheren, (doen) ontwikkelen en realiseren van (sociale) huurwoningen.
- b. Naar aanleiding een door de Gemeente Nieuwkoop georganiseerde nationale openbare aanbestedingsprocedure heeft de Gemeente Nieuwkoop de gronden, kadastraal bekend Gemeente Nieuwveen, sectie E, nummers 1247, 796, 1309, 1176, 1327, 1323, 1324 en 1326, plaatselijk bekend [adres, nummer, plaats] ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van minimaal 70 en maximaal 90 Woningen, waarvan minimaal 35% sociale woningbouw in het koop- en huursegment, bestaande uit minimaal 45% sociale koop en minimaal 45% sociale huur, aan **[Verkoper]** verkocht.
- c. De Gemeente Nieuwkoop heeft – in het kader van de Gemeente Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude geldende prestatieafspraken – ten aanzien van de locatie Vrouwenakker-West afspraken met Woondiensten Aarwoude gemaakt inzake een woningbouwprogramma voor sociale huurwoningen. Op grond van deze gemaakte afspraken heeft Woondiensten Aarwoude het (eerste) recht om de Sociale Huurwoningen die door **[Verkoper]** zijn ontwikkeld en gerealiseerd van **[Verkoper]** te kopen en af te nemen.

- d. Op [datum] hebben Woondiensten Aarwoude en [Verkoper] voor wat betreft de ontwikkeling en realisatie van de Sociale Huurwoningen een Samenwerkingsovereenkomst (**bijlage 1**) gesloten waarin Partijen hun wederzijdse taken en verantwoordelijkheden binnen hun onderlinge samenwerking hebben vastgelegd, met als doel om te komen tot sluiting van deze Koopovereenkomst ter zake de verkoop van de Sociale Huurwoningen door [Verkoper] aan Woondiensten Aarwoude (hierna te noemen: "deze Overeenkomst").
- e. [Verkoper] heeft [aantal] Sociale Huurwoningen gerealiseerd. [Verkoper] is thans eigenaar van de percelen grond met [aantal] Sociale Huurwoningen, kadastraal bekend Gemeente Nieuwveen, sectie E, nummers [nummers], plaatselijk bekend [adres, nummer, plaats] (hierna te noemen: "het Verkochte").
- f. [Verkoper] is bereid het Verkochte aan Woondiensten Aarwoude te verkopen en te leveren. Woondiensten Aarwoude is bereid het Verkochte van [Verkoper] te kopen en af te nemen.
- g. Partijen wensen de voorwaarden en condities met betrekking tot de verkoop en koop van het Verkochte in deze Overeenkomst vast te leggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGENKOMEN ALS VOLGT

1. Algemeen

1.1. Definities

<u>Overeenkomst</u>	Deze koopovereenkomst.
<u>Samenwerkingsovereenkomst</u>	De tussen Partijen op [datum] gesloten samenwerkingsovereenkomst.
<u>Sociale Huurwoningen:</u>	De door [Verkoper] ten behoeve van Woondiensten Aarwoude ontwikkelde en gerealiseerde Sociale Huurwoningen als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.2. De definities zoals vermeld in artikel 1.1 kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

1.3. De considerans van deze Overeenkomst maak uitdrukkelijk deel uit van deze Overeenkomst.

2. Verkoop en koop

- 2.1. [Verkoper] verkoopt aan Woondiensten Aarwoude, die van [Verkoper] koopt de eigendom van de percelen grond met [aantal] Sociale Huurwoningen en verdere aanhorigheden:
- plaatselijk bekend (incl. postcode): [adres, nummer, plaats]
 - kadastraal bekend: [plaats, sectie, nummers]
 - groot: [grootte per vierkante meter per nummer]
- 2.2. De totale koopprijs voor het Verkochte bedraagt € [bedrag] (zegge: [uitgeschreven bedrag] euro, te vermeerderen met de hierover wettelijk verschuldigde omzetbelasting ad € [bedrag]).
- 2.3. Woondiensten Aarwoude dient de koopsom en de hierover wettelijk verschuldigde omzetbelasting te voldoen aan [Verkoper] conform het bepaalde in artikel 4.

3. Kosten, omzetbelasting

- 3.1. Alle kosten die betrekking hebben op de eigendomsoverdracht, zoals omzetbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van Woondiensten Aarwoude. De notaris wordt aangewezen door Woondiensten Aarwoude. Eventuele aanvullende notariskosten, zoals de kosten van een volmacht, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

4. Betaling

- 4.1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
- 4.2. Woondiensten Aarwoude is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór ondertekening van de akte van levering op de derdengeldenrekening van de notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering is bijgeschreven.
- 4.3. Uitbetaling aan [Verkoper] of aan één of meer door hem opgegeven derden zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
- 4.4. Indien [Verkoper] voorafgaand aan het moment van levering ingevolge artikel 5.1 de economische eigendom aan Woondiensten Aarwoude overdraagt, is op dat moment overdrachtsbelasting verschuldigd. [Verkoper] en Woondiensten Aarwoude zijn zich ervan bewust dat in een dergelijk geval overdrachtsbelasting verschuldigd is waarvoor zij hoofdelijk aansprakelijk zijn.

5. Eigendomsoverdracht

- 5.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op [datum] (of zoveel eerder of later als Partijen tezamen nader overeenkomen), ten overstaan van een van de notarissen van

notariskantoor [naam notariskantoor], kantoorhoudende te [(postcode)] [gemeente] aan het/de [straat + nummer], hierna te noemen: "de notaris".

- 5.2. [Verkoper] staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

6. Zekerheidsstelling

- 6.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Woondiensten Aarwoude wordt geen bankgarantie of waarborgsom gestort.

7. Staat van het Verkochte, gebruik

- 7.1. Het Verkochte zal aan Woondiensten Aarwoude in eigendom worden overgedragen in de nieuwstaat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze Overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, doch vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, alsmede vrij van kwalitatieve rechten, kwalitatieve verplichtingen (als bedoeld in artikel 6:252 BW) en andere bijzondere lasten of beperkingen, tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald.
- 7.2. Woondiensten Aarwoude aanvaardt uitsluitend de (dienende en heersende) erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers voorafgaand aan het tekenen van deze Overeenkomst.
- 7.3. Het Verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: woonhuis. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal het Verkochte op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.
- 7.4. [Verkoper] garandeert dat het Verkochte niet is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen (waaronder asbest) en dat in het Verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig is.
- 7.5. [Verkoper] garandeert dat ten aanzien van het Verkochte geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
- 7.6. Woondiensten Aarwoude heeft het recht om voorafgaand aan het passeren van de akte van levering het Verkochte van binnen en van buiten te inspecteren.
- 7.7. Er zijn geen beperkingen bekend als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).

- 7.8. [Verkoper] staat er voor in dat tot op de dag dat zij deze Overeenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van Woondiensten Aarwoude. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van [Verkoper] indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze Overeenkomst voor haar voortvloeiende verplichtingen.
- 7.9. [Verkoper] garandeert dat met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd is.

8. Mededelingsplicht

- 8.1. [Verkoper] staat er voor in dat zij aan Woondiensten Aarwoude al die inlichtingen heeft verschaft die ter kennis van Woondiensten Aarwoude behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Woondiensten Aarwoude bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar geldende verkeersopvattingen van Woondiensten Aarwoude verlangd mag worden, door [Verkoper] niet behoeven te worden verstrekt.

9. Feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 9.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het passeren van de akte van levering door de notaris zoals weergegeven in artikel 5, tenzij tussen Partijen een ander tijdstip is overeengekomen.
- 9.2. Onder de eigendomsoverdracht van het Verkochte wordt, voor zover mogelijk, ook begrepen de overdracht van alle aanspraken (waaronder garanties) die [Verkoper] ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, zonder dat [Verkoper] tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt gelijk plaats met de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan worden de bovenvermelde aanspraken op die eerdere datum overgedragen.
- 9.3. In dat laatste geval verplicht [Verkoper] zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan Woondiensten Aarwoude te verstrekken en machtigt [Verkoper] Woondiensten Aarwoude hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Woondiensten Aarwoude te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

10. Onderhoudstermijn

- 10.1. Na de feitelijke levering van het Verkochte aan Woondiensten Aarwoude geldt een onderhoudstermijn van 6 maanden voor het bouwkundige deel en 12 maanden voor de W- en E-installatie.
- 10.2. [Verkoper] is gehouden om alle gebreken en/of tekortkomingen in of aan het Verkochte die in de onderhoudstermijn ontdekt worden en/of aan de dag treden op de kortst mogelijke termijn nadien, doch uiterlijk binnen een door Woondiensten Aarwoude per gebrek nader te bepalen redelijke periode van maximaal 10 werkdagen na melding daarvan aan [Verkoper] (en in cc aan de door [Verkoper] aan te wijzen aannemer), goed en deugdelijk te herstellen. [Verkoper] is gehouden, al dan niet via haar aannemer, binnen één werkdag na ontvangst van een melding van Woondiensten Aarwoude daarop te reageren, voor zover aan de orde contact op te nemen met de betreffende huurder. [Verkoper] informeert, al dan niet via haar aannemer, Woondiensten Aarwoude ten alle tijden schriftelijk of per e-mail over de stand van zaken van met betrekking tot een melding, het herstel en de te verwachten levertijden en maakt zo nodig afspraken met de huurder(s) over het tijdstip waarop het gebrek verholpen wordt. [Verkoper] stelt Woondiensten Aarwoude op de hoogte van alle eventueel met de huurder(s) daarover gemaakte afspraken.
- 10.3. Het herstel van de betreffende gebreken geschiedt voor rekening en risico van (de aannemer van) [Verkoper]. Indien (de aannemer van) [Verkoper] de gemelde gebreken niet binnen de termijn (inclusief het eventueel door Woondiensten Aarwoude verleende uitstel) deugdelijk herstelt, is [Verkoper] van rechtswege in verzuim. Woondiensten Aarwoude heeft dan het recht de onderhoudsgebreken door een door haar te kiezen derde te laten uitvoeren voor rekening van [Verkoper], zulks onverlet de overige aanspraken van Woondiensten Aarwoude uit hoofde van deze Overeenkomst en/of de wet.

11. Garantie

- 11.1. Ten aanzien van het Verkochte zullen garanties worden afgegeven door [Verkoper] welke zijn opgenomen op de garantielijst die als **bijlage 2** bij deze Overeenkomst is gevoegd. [Verkoper] verbindt zich alle voorkomende gebreken of onvolkomenheden in/aan het Verkochte op eerste aanzegging van Woondiensten Aarwoude zo spoedig mogelijk onder de garantie te herstellen.
- 11.2. De garanties zoals omschreven in bijlage 2 worden samen met de andere door [Verkoper] aan Woondiensten Aarwoude te verstrekken stukken afgegeven bij de feitelijke levering van het Verkochte. De af te geven garanties van onderaannemers en leveranciers dienen in ieder geval op naam van Woondiensten Aarwoude te worden gesteld. [Verkoper] geeft aan Woondiensten Aarwoude een "overall"-garantie. De

Garanties dienen overdraagbaar te zijn van Woondiensten Aarwoude op diens rechtsopvolger(s).

12. Baten en lasten

- 12.1. De baten, lasten, belastingen, heffingen komen voor rekening van Woondiensten Aarwoude met ingang van datum notarieel transport. De dan lopende baten, lasten, belastingen en heffingen, zullen per die datum tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

13. Erfdienstbaarheden en kettingbeding

- 13.1. [invullen indien nodig]

14. Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 14.1. Het Verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van Woondiensten Aarwoude, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op Woondiensten Aarwoude.
- 14.2. Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is [Verkoper] verplicht Woondiensten Aarwoude hiervan onverwijld in kennis te stellen.
- 14.3. Indien het Verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
- a. Woondiensten Aarwoude uitvoering van deze Overeenkomst verlangt, in welk geval [Verkoper] zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom- aan Woondiensten Aarwoude op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het Verkochte aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke [Verkoper] ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde – jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.3.
 - b. [Verkoper] verklaart de schade voor eigen rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van Woondiensten Aarwoude plaats, dan is deze Overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij Woondiensten Aarwoude binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben,

verklaart alsnog gebruik te willen maken van het haar onder sub a. van dit artikel 14.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

- 14.4. Ingeval zowel Woondiensten Aarwoude als **[Verkoper]** verklaart gebruik te willen maken van de in artikel 14.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van Woondiensten Aarwoude.
- 14.5. Indien Woondiensten Aarwoude na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor Woondiensten Aarwoude tot aan het moment van de terugoverdracht aan **[Verkoper]**, indien en voor zover dat risico door Woondiensten Aarwoude is verzekerd of – bij gebreke daarvan – indien en voor zover dat risico bij een object als het Verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen Woondiensten Aarwoude niet is verzekerd en die bij een object als het Verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

15. Ingebrekestelling, ontbinding

- 15.1. Indien één van Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
- 15.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van deze Overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 15.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht deze Overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 14.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3%) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

15.4. Indien de wederpartij na verloop van tijd deze Overeenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

15.5. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

16. Woonplaats

16.1. Deze Overeenkomst wordt verzonden naar de notaris en Partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

17. Registratie koopovereenkomst

17.1. Partijen geven de notaris **wel/geen** opdracht deze Overeenkomst zo spoedig mogelijk in te schrijven in de openbare registers. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van Woondiensten Aarwoude.

18. Identiteit Partijen

18.1. Woondiensten Aarwoude en **[Verkoper]** stemmen ermee in, dat indien één van Partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

19. Geschillen

19.1. De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde burgerlijke rechter in het arrondissement van de rechtbank Den Haag.

20. Toepasselijk recht

20.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

21. Bijlagen

21.1. De bijlagen behorende bij deze Overeenkomst zijn:

- Samenwerkingsovereenkomst (bijlage 1);
- Garanties (bijlage 2);

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te [plaats] op
[datum]

.....
Stichting Woondiensten Aarwoude
namens deze [naam]

.....
[Verkoper]
namens deze [naam]

BIJLAGE 5

		Starterswoning 50 m² GBO Kap	Seniorenwoning 70 m² GBO Kap	Startersappartement 50 m² GBO Galerij	Seniorenappartement 70 m² GBO Galerij	Seniorenappartement 70 m² GBO Portiek
Directe bouwkosten						
Inrichtingskosten						
Bouwsom per woning		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bijkomende kosten en algemene kosten	15,0%	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Grondkosten*	excl. BTW	€ 20.500,00	€ 20.500,00	€ 16.500,00	€ 16.500,00	€ 16.500,00
Stichtingskosten per woning/appartement		€ 20.500,00	€ 20.500,00	€ 16.500,00	€ 16.500,00	€ 16.500,00

*Grondkosten worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform CPI CBS.

Enkel de gele cellen dienen te worden ingevuld.
Enkel de gele cellen dienen te worden ingevuld.

BIJLAGE 6

Garanties

Voor de onderstaande onderdelen wordt van [Ontwikkelaar] een garantie verlangd en door [Ontwikkelaar] aan Woondiensten Aarwoude gegeven, die moet gelden vanaf de dag van levering gedurende de daarbij vermelde periode:

- Aanrechtbladen: 5 jaar;
- Betonreparaties: 5 jaar;
- Cementdekvloeren: 5 jaar;
- Cv-ketels: 2 jaar;
- Dakisolatie: 10 jaar;
- Elektrotechnische installatie: 2 jaar;
- Gebitumineerde daken en daken van kunststof: 15 jaar;
- Geveltimmerwerk: 10 jaar;
- Gevelstuc op isolatie: 10 jaar;
- Goten: 10 jaar;
- Hang- en sluitwerk: 2 jaar;
- Houten buitendeuren: 5 jaar;
- Houten kozijnen: 10 jaar;
- Houtrotreparaties: 5 jaar;
- Hydrofobeerwerk: 10 jaar;
- Isolerende beglazing: 10 jaar;
- Keukens (blokken en kasten): 10 jaar;
- Kitten: 5 jaar;
- Metselwerk: 10 jaar;
- Omvormer: 5 jaar;
- Pannendaken: 30 jaar;
- Riolering, binnen en buiten: 5 jaar;
- Sanitair: 5 jaar;
- Schilderwerk 4 jaar;
- Spouwisolatie: 10 jaar;
- Vocht optrekken fundering: 6 jaar;
- Wand- en vloertegels: 10 jaar;
- Werktuigbouwkundige installatie: 3 jaar;
- Zonnepanelen: 10 jaar.

Niet onder de garantie vallen:

- Esthetische kwesties
- Gebreken ten gevolge van eigen werkzaamheden of die van derden, indelingswijzigingen of onjuist onderhoud;
- Schade door storm, brand, overstroming, stuifsnieuw e.d.;
- Voorzieningen buiten het gebouw zoals drainage, bestrating, tuinophoging, perceelscheiding, tuinmuren e.d.;
- Glasruiten behoudens de isolerende werking van dubbelglas;
- Andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk en schilderwerk;

- Normale verkleuring, oppervlakteverwerking en vlekvorming van materialen.

[Ontwikkelaar] staat er voorts voor in:

- Dat de Sociale Huurwoning volledig is en geschikt voor het doel waarvoor deze bestemd is, van goede kwaliteit is, vrij van uitvoerings- en/of materiaalfouten, vrij is van ontwerpfouten indien het ontwerp tot de opdracht van [Ontwikkelaar] behoort en dat voor het verrichten van diensten en/of de uitvoering van werkzaamheden nieuwe materialen worden gebruikt en vakkundig personeel wordt ingeschakeld;
- Dat de Sociale Huurwoning geheel in overeenstemming is met de eisen vervat in de door Woondiensten Aarwoude verstrekte Overeenkomst/Koopovereenkomst en andere door Woondiensten Aarwoude verstrekte documenten en geheel aan de Overeenkomst/Koopovereenkomst voldoet;
- Dat de Sociale Huurwoning ten minste voldoet aan de in Nederland geldende wettelijke eisen en geen risico inhoudt voor de gezondheid of veiligheid van personen of zaken;
- Dat de Sociale Huurwoning vrij is van alle lasten en beperkingen en aanspraken van derden, met uitzondering van lasten, beperkingen en aanspraken die Opdrachtgever nadrukkelijk schriftelijk heeft aanvaard;
- Dat de geleverde zaken onderdelen bevatten die gedurende een periode van twee jaren na levering beschikbaar zullen blijven;
- Dat bij onderdelen die in de garantietermijn zijn vervangen een nieuwe garantietermijn ingaat op de dag van vervanging met minstens een gelijke looptijd als de oorspronkelijke garantietermijn;
- Dat indien Woondiensten Aarwoude concrete aanwijzingen heeft dat de Sociale Huurwoning niet aan de gestelde garantie-eisen voldoet, [Ontwikkelaar] verplicht is de maatregelen te nemen of te gedogen die nodig zijn om vast te stellen of dat al dan niet het geval is. Als blijkt dat de Sociale Huurwoning niet aan deze eisen voldoet, komen de kosten van bedoelde maatregelen voor rekening van [Ontwikkelaar];
- Dat de Sociale Huurwoning die eigenschappen bezit die Woondiensten Aarwoude op grond van de Overeenkomst/Koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard bij normaal gebruik mag verwachten. Wordt aan deze verwachtingen niet voldaan, dan heeft Woondiensten Aarwoude tegenover [Ontwikkelaar] binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid ter eigen keuze recht op vervanging respectievelijk reparatie;
- Dat indien er van de zijde van de fabrikant of leverancier aan [Ontwikkelaar] dan wel door [Ontwikkelaar] zelf garantie is verstrekt voor materiaal en uitvoering voor een langere periode dan waarin naar deze bijlage wordt verwezen, de langere periode van toepassing is. [Ontwikkelaar] geeft aan Woondiensten Aarwoude minimaal dezelfde garanties, als de door [Ontwikkelaar] verkregen garanties van ingeschakelde aannemer(s) of van de door [Ontwikkelaar] verkregen garanties van fabrikanten of leveranciers.