

Ambtelijk concept 1 d.d. ....

## **SAMENWERKINGSOVEREENKOMST KINDEROPVANG PARK VREDENBURGH WADDINXVEEN**

### **DE ONDERGETEKENDEN:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Waddinxveen**, zetelend te Waddinxveen aan ....., in deze zaak krachtens artikel 171 lid 2 Gemeentewet vertegenwoordigd ..... handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. **INVULLEN**, met kenmerk **INVULLEN**, hierna te noemen: '**(de) Gemeente**';  
en
2. **<NAAM INSCHRIJVER>**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te **INVULLEN**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer **INVULLEN**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **INVULLEN**, hierna te noemen: '**(de) Partner**';

De Gemeente en de Partner hierna gezamenlijk ook te noemen: '**Partijen**' en ieder voor zich ook wel '**Partij**';

### **DEFINITIES:**

In deze Overeenkomst wordt – tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld – verstaan onder:

- Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst;
- College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen;
- Haalbaarheidsstudie: het in samenhang onderzoeken van de kwalitatieve/stedenbouwkundige, ruimtelijke, programmatische, juridische, financieel-economische en fiscale haalbaarheid van het Project;
- Inschrijving Partner: de door de Partner in het kader van de Partnerselectieprocedure gedane voorstel d.d. @@;

Ambtelijk concept 1 d.d. ....

Locatie:	Nader te bepalen locatie in Park Vredenburg, ter grootte van 420 m <sup>2</sup> , zijnde een onderdeel van het te realiseren IKC en gezondheidscentrum.
Ontwerp:	het definitief ontwerp van het Project, waarop de Haalbaarheidsstudie betrekking heeft;
Overeenkomst:	de voorliggende haalbaarheidsovereenkomst;
Partijen:	de Partijen sub 1 en 2 die deze Overeenkomst aangaan;
Partnersselectieprocedure:	de door de Gemeente geëntameerde en doorlopen openbare selectieprocedure om te komen tot een partner voor het Project;
Project:	het ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van een kinderopvang accommodatie op de Locatie, alsmede exploitatie daarvan;
Selectiedocument:	het op +++ door de Gemeente op TenderNed gepubliceerde document, inclusief bijlagen, waarmee de Partnersselectieprocedure is ingeleid

**NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:**

- a. De Gemeente heeft het gebied Park Triangel ontwikkeld tot woningbouw;
- b. Ten behoeve van deze ontwikkeling worden op diverse plekken in Park Triangel nieuwe maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd, waaronder locaties voor kinderopvang;
- c. De Gemeente is eigenaar van de Locatie, dan wel heeft daarop een onherroepelijk recht op levering;
- d. Gelet op het stadium van de planvorming van het Project, heeft de Gemeente ervoor gekozen de markt vroegtijdig bij de opgave te betrekken, door het selecteren van een marktpartij als partner voor het Project;
- e. De Gemeente heeft de Partnersselectieprocedure geëntameerd, door middel van publicatie van het Selectiedocument Partnersselectieprocedure Kinderopvang Park Vredenburg op 16 oktober 2023 op TenderNed (kenmerk TN434832);
- f. De Partner heeft een Inschrijving ingediend voor het Project;
- g. De beoordelingscommissie is tot het oordeel gekomen dat de Partner de winnende Inschrijving heeft ingediend;
- h. de beoordelingscommissie heeft het College geadviseerd de voorliggende Overeenkomst aan te gaan met de Partner en het College heeft dit advies overgenomen;

Ambtelijk concept 1 d.d. ....

- i. De onderhavige Overeenkomst voorziet in het maken van afspraken over het proces om te komen tot een Ontwerp voor het Project en het verrichten van de Haalbaarheidsstudie;
- j. In geval de Gemeente de Haalbaarheidsstudie goedkeurt, zullen Partijen in overleg treden om te komen tot afspraken over de verdere uitwerking en realisatie van het Project;

**EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

Artikel 1: Doel van de Overeenkomst

- 1.1 De Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun samenwerking bij de Haalbaarheidsstudie naar het Project, waaronder in ieder geval:
  - a. De onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling
  - b. Het opstellen van het Ontwerp
  - c. De inhoud en uitvoering van de Haalbaarheidsstudie
  - d. Het vastleggen van (tijdelijke) wederzijdse exclusiviteit
  - e. Het oprichten van een projectorganisatie
  - f. Het vastleggen van de voorwaarden waaronder al dan niet (een) vervolgovereenkomst(en) wordt/worden aangegaan
- 1.2 Ten behoeve van de Haalbaarheidsstudie worden in ieder geval de onderstaande producten uitgewerkt:
  - Nadere uitwerking van de Inschrijving in onder meer programma en ruimtegebruik
  - Ontwerp

Artikel 2: Algemene uitgangspunten

- 2.1 Bij de tenuitvoerlegging van deze Overeenkomst gelden de navolgende documenten als uitgangspunt:
  - 1) Nota van Inlichtingen d.d. @@@
  - 2) Selectiedocument d.d. 16 oktober 2023
  - 3) De Inschrijving van de PartnerIn geval van strijdigheid tussen de genoemde documenten, nemen de documenten de rangorde in zoals hierboven aangegeven, waarbij eerdergenoemde documenten prevaleren boven later genoemde documenten, te beginnen bij 1. Deze documenten zijn onderdeel van de Overeenkomst en als bijlagen aan deze Overeenkomst gehecht dan wel digitaal ter beschikking gesteld aan de Partner.

Ambtelijk concept 1 d.d. ....

In geval van strijdigheid tussen de genoemde documenten en de Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

- 2.2 Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de geldende regelgeving op het gebied van onder meer aanbestedingsrecht en staatssteun na te leven. Daarnaast zijn Partijen bekend met de inhoud van het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (het 'Didam-arrest') en de daarop volgende jurisprudentie terzake mededingingsruimte bij de verkoop van onroerende zaken door overheidslichamen en het in onderhandeling treden daarover met marktpartijen. De Partner erkent en aanvaardt dat voormelde jurisprudentie in ontwikkeling is. Het naleven van regelgeving en jurisprudentie levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten.
- 2.3 Indien op enig moment mocht blijken, dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen alsnog strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk het doel en de geest van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.
- 2.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente niet tot vergoeding van schade, kosten en interesten aan de Partner is gehouden, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten – of van de voortgang van het Project.
- 2.5 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van deze Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

Ambtelijk concept 1 d.d. ....

2.6 Ieder der Partijen is verantwoordelijk voor het correct en tijdig verrichten van de in het kader van de Overeenkomst noodzakelijke handelingen.

### Artikel 3: Rol- en taakverdeling

- 3.1 Partijen gaan bij de uitvoering van de Overeenkomst uit van de volgende rolverdeling:
- a. Partijen treden toe tot de op te richten projectorganisatie, die belast is met het Ontwerp en de uitvoering van de Haalbaarheidsstudie.
  - b. De Gemeente en Partner hebben daarin ieder vanuit een eigen taakstelling een rol. In de basis zullen de verantwoordelijkheden als volgt worden verdeeld.
  - c. Verantwoordelijkheid Gemeente:
    - i. Sturen binnen publiekrechtelijk kader op stedenbouwkundige uitgangspunten en ambitieniveau en vanuit Gemeente wenselijk programma en kwaliteit
    - ii. Initiatiefnemer van de benodigde verwervingen, onderhandelingen en contractering van/met derden grondeigenaars
    - iii. Aanbesteding openbare ruimte (indien van toepassing)
    - iv. Informeren bestuur Gemeente (B&W en Raad)
  - d. Verantwoordelijkheid Partner:
    - v. Opstellen van het Ontwerp
    - vi. Verrichten van de Haalbaarheidsstudie (samen met Gemeente)
    - vii. Het inbrengen van marktkennis
- 3.3 De Gemeente denkt vanuit haar rol als grondeigenaar, opdrachtgever voor de andere planonderdelen op de Locatie, als publiekrechtelijk orgaan en als lid van de projectorganisatie proactief en oplossingsgericht mee bij de uitvoering van de Haalbaarheidsstudie. De Gemeente zal de uitkomsten van de Haalbaarheidsstudie toetsen aan de publiekrechtelijke kaders en randvoorwaarden, zoals opgenomen in de Partnerselectiedocumentatie.

### Artikel 4: Opstellen van het Ontwerp

De Gemeente is penvoerder van het ontwerp van het gehele gebouw waarin de Locatie zich bevindt. De Partner is verantwoordelijk voor het Ontwerp van de kinderopvanglocatie en draagt zorg voor afstemming met de Gemeente en inpassing van dat Ontwerp in het totale ontwerp. De exacte taakverdeling is onderwerp van de Haalbaarheidsstudie en zal nog nader worden uitgewerkt.

Artikel 5: Haalbaarheidsstudie

- 5.1 De projectorganisatie van artikel 7 voert in goed onderling overleg en met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals in de voorgaande twee artikelen neergelegd, gedurende een periode van 9 maanden de Haalbaarheidsstudie uit. De periode voor de Haalbaarheidsstudie wordt geacht te zijn aangevangen op datum ondertekening van de Overeenkomst.
- 5.2 De Haalbaarheidsstudie betreft in samenhang onderzoeken van onder andere:
- a) Plan van aanpak, inclusief (mijlpalen)planning en fasering
  - b) Organisatievoorstel voor het Project
  - c) Investeringsoverzicht en overige financiële aspecten, waaronder fiscale aspecten
- 5.3 Nadat over de in het vorige lid genoemde zaken overeenstemming is bereikt binnen de projectorganisatie, legt de projectorganisatie de resultaten uiterlijk negen (9) maanden na ondertekening van deze Overeenkomst, of zoveel eerder als redelijkerwijs mogelijk, voor aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen. Op basis hiervan zullen de beslissingsbevoegde organen van Partijen uiterlijk twee (2) maanden na dit voorleggen ieder voor zich een afweging maken en volledig onafhankelijk van elkaar besluiten of zij van mening zijn dat sprake is van haalbaar Project.

Artikel 6: Financiële uitgangspunten

- 6.1 De door Partijen ter uitvoering van de Overeenkomst te maken eigen kosten komen voor hun eigen rekening en risico.
- 6.2 Partijen kunnen gezamenlijk in de projectorganisatie zoals bedoeld in artikel 7 besluiten tot het inhuren van externe deskundigen ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst. Inschakelen van externe adviseurs vindt plaats op basis van een duidelijke opdrachtbeschrijving en offerte welke de instemming behoeft van beide Partijen. De kosten hiervan worden door Partijen gezamenlijk voor gelijke delen gedragen.
- 6.3 Enige tussentijdse beëindiging conform het in artikel 11 bepaalde geschiedt zonder dat Partijen ter zake enige aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en/of interesten hoe dan ook genaamd jegens elkander kunnen doen gelden.

Artikel 7: Projectorganisatie

- 7.1 Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst richten Partijen een projectorganisatie op. De projectorganisatie bestaat tenminste uit een Projectgroep en een Stuurgroep.
- 7.2 De Projectgroep heeft tot doel de haalbaarheid van de samenwerking en de planvorming te onderzoeken. De Projectgroep begeleidt de uitvoering van de Haalbaarheidsstudie, bewaakt de planning en voortgang, voert het contractmanagement, en bereidt de besluitvorming door de Stuurgroep voor. Het team bestaat in ieder geval uit de projectleiders van Partijen.
- 7.3 De Stuurgroep neemt de strategische besluiten over (niet-limitatief) de planvorming, de haalbaarheid, de planning, en de besluitvorming door de beslissingsbevoegde organen van Partijen. De Stuurgroep bestaat uit in ieder geval één directielid namens elke Partij.
- 7.4 De projectorganisatie kan op uitnodiging van de Stuurgroep respectievelijk de Projectgroep aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.
- 7.5 Het voorzitterschap en het secretariaat in de Projectgroep en de Stuurgroep berusten bij de Gemeente. Van alle overleggen die door de Projectgroep en de Stuurgroep worden gevoerd worden notulen met bijbehorende besluitenlijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld.
- 7.6 De Projectgroep en Stuurgroep komen bijeen zo vaak als Partijen dat nodig achten en overeen komen.

Artikel 8: Exclusiviteit

De Overeenkomst wordt aangegaan op basis van exclusiviteit, dit wil zeggen dat het Partijen niet is toegestaan om gedurende de looptijd van de Overeenkomst direct of indirect enigerlei vorm van samenwerking c.q. onderhandelingen met derden c.q. (potentiële) eindgebruikers te hebben met betrekking tot het Project voor zover deze handelingen hetzelfde of een soortgelijk doel c.q. dezelfde strekking hebben, als in de Overeenkomst bedoeld, dan wel indien zij het bereiken van het in artikel 1 omschreven doel kunnen belemmeren. Eén en ander geldt behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

Artikel 9: Externe communicatie

Ambtelijk concept 1 d.d. ....

- 9.1 Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de externe communicatie over het Project. Partijen zullen vaststellen welke specifieke stakeholders (omwonenden en andere stakeholders) er in en rondom de Locatie zijn, waarmee een (maatwerk) communicatie traject kan worden afgesproken. Partijen stemmen de communicatieve uitingen vooraf met elkaar af.
- 9.2 Partijen zullen niet dan na uitdrukkelijk schriftelijk verkregen toestemming van de andere partij aan derden informatie verschaffen met betrekking tot het in deze Overeenkomst bepaalde en daarmee samenhangende tussen Partijen uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij een Partij hiertoe wettelijk verplicht is.

Artikel 10: Vervolgovereenkomst(en)

- 10.1 Indien de Haalbaarheidsstudie conform het bepaalde in artikel 5 is goedgekeurd door de beslissingsbevoegde organen van Partijen, treden Partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg om te bezien of Partijen uiterlijk zes (6) weken na goedkeuring van de Haalbaarheidsstudie een overeenkomst kunnen sluiten voor de ontwikkeling, realisatie, eventuele grondverkoop/grondinbreng en voortzetting van het partnerschap.
- 10.2 In de eventueel te sluiten voornoemde vervolgovereenkomst(en) voor (onderdelen van) het Project – welke gebaseerd zal/zullen zijn op de Haalbaarheidsstudie – zullen Partijen in ieder geval afspraken maken over:
- a. de verdere uitwerking van de plannen voor het Project voor zowel het vastgoed als de openbare ruimte en infrastructuur;
  - b. de voor de uitvoering van de plannen eventueel benodigde vastgoed- en/of grondtransacties, waaronder de transactie van eigendommen van de Gemeente aan de Partner t.b.v. de ontwikkeling hiervan door de Partner;
  - c. kostenverhaal: de Partner vergoedt aan de Gemeente de gemeentelijke plankosten;
  - d. de condities waaronder de Gemeente en de Partner de samenwerking voortzetten voor het Project;
  - e. het publiekrechtelijk faciliteren van de plannen door de Gemeente, waaronder in ieder geval de benodigde planologische maatregel(en) en vergunningenprocedures waarvoor de Gemeente bevoegd gezag is en (indien nodig) de in het kader van het Project benodigde uitvoering van (een) aanbesteding(en) door de Gemeente;
  - f. de planning en fasering van het Project
- 10.3 Het aangaan van de onderhavige overeenkomst omvat voor geen van de Partijen de

Ambtelijk concept 1 d.d. ....

verplichting om een volgende fase in te zetten. Zij zijn derhalve vrij af te zien van een vervolg, zulks ongeacht de uitkomsten van de Haalbaarheidsstudie en derhalve ook als die uitkomsten positief zijn. Partijen zijn, met aangaan van deze Overeenkomst dan ook niet rechtens afdwingbaar gehouden tot het sluiten van enige vervolgovereenkomst. Indien enige Partij van een vervolg afziet, vormt zulks ook geen aanleiding tot enige verrekening of (schade)vergoeding van welke aard of in welke vorm ook

Artikel 11: Duur, tussentijdse ontbinding

- 11.1 Deze Overeenkomst gaat in op het moment van rechtsgeldige ondertekening door beide Partijen en kent een looptijd van negen (9) maanden. Na ommekomst van voormelde looptijd vervalt deze Overeenkomst van rechtswege, tenzij Partijen voortijdig verlenging zijn overeengekomen. Indien er eerder een vervolgovereenkomst tussen Partijen tot stand is gekomen, eindigt deze Overeenkomst op dat moment.
- 11.2 Deze Overeenkomst kan door ieder der Partijen tussentijds worden beëindigd indien Partijen op enig moment tot de gezamenlijke conclusie komen dat de Haalbaarheidsstudie niet wordt vastgesteld, er geen sprake is van een haalbaar Project, er geen overeenstemming wordt bereikt over de vervolgovereenkomst of wanneer de onderlinge samenwerking niet naar wens functioneert. Partijen leggen hun gezamenlijk besluit tot beëindiging in dat geval vast in een beëindigingsovereenkomst.
- 11.3 De Gemeente kan deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven aan de Partner (gedeeltelijk) beëindigen als de Partner surseance van betaling aanvraagt, diens faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of zij wordt geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.
- 11.4 Deze Overeenkomst kan overigens tussentijds slechts worden beëindigd in geval van een toerekenbare tekortkoming van één van Partijen, waarbij geldt dat een Partij eerst in verzuim is, indien de andere Partij gedurende vier weken de gelegenheid heeft geboden om de tekortkoming ongedaan te maken.

Artikel 12: Overige bepalingen

*Overdracht contractpositie*

Ambtelijk concept 1 d.d. ....

- 12.1 Het is de Partner niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst over te dragen aan een derde, geheel noch gedeeltelijk, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

*Wijzigingen*

- 12.2 Wijzigingen in deze Overeenkomst hebben tussen Partijen slechts rechtskracht indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en door beide Partijen zijn ondertekend.

*Onverbindende bepaling(en)*

- 12.3 Indien een bepaling van deze Overeenkomst onverbindend blijkt te zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich jegens elkaar in dat geval de niet verbindende bepaling te vervangen door een bepaling die wel verbindend is en, gezien het doel en de strekking van deze Overeenkomst, zo min mogelijk afwijkt van de niet verbindende bepaling.

*Geschillen*

- 12.4 Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen Partijen mochten ontstaan zullen in eerste aanleg worden beslecht door de Rechtbank Den Haag.

*Termijnen*

- 12.5 Op de in deze Overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 13: Bijlagen

De bijlagen van deze Overeenkomst maken deel uit van deze overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze overeenkomst en het bepaalde in de bijlagen prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst:

1. Kaart van de Locatie
2. Nota van Inlichtingen
3. Selectiedocument inclusief bijlagen
4. Inschrijving van Partner d.d. @@
5. Planning

Ambtelijk concept 1 d.d. ....

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Waddinxveen op

\_\_\_\_\_

De Gemeente,

De Partner,

\_\_\_\_\_

@@@

\_\_\_\_\_

@@@

CONCEPT