

KOOP- EN REALISATIE OVEREENKOMST

Herontwikkeling Tochtpad – Noordeinde
(Plangebied B)

Ondergetekenden

het rechtspersoonlijkheid bezittend openbaar lichaam naar publiek recht: **Gemeente Nieuwkoop**, zetelende te Nieuwveen en kantoorhoudende aan het (2441 LE) Teylersplein 1 te Nieuwveen, vertegenwoordigd door mevrouw I.R.J.G. de Ridder, wethouder van de gemeente Nieuwkoop, op grond van artikel 171 Gemeentewet gemachtigd door haar burgemeester, de heer R. van Duijn, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop van [@DATUM] met kenmerk [@NUMMER], hierna te noemen: '**de Gemeente**',

en

de stichting: **Stichting Woondiensten Aarwoude**, statutair gevestigd te Woubrugge en kantoorhoudende aan de (2481 LZ Elzenlaan 1 te Woubrugge, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam], in hoedanigheid als [functie], zich legitimerend met zijn/haar legitimatiebewijs met nummer (@NUMMER), uitgegeven (@PLAATS) op (@DATUM), hierna te noemen: '**WDA**',

de Gemeente en WDA hierna gezamenlijk te noemen: '**Partijen**'.

Overwegingen

- a. De Gemeente is eigenaar van het Projectgebied (zoals gedefinieerd hierna), plaatselijk bekend @, uitmakende een nog nader uit te meten gedeelte van de kadastrale percelen gemeente Nieuwkoop, sectie @, nummers @ (gedeeltelijk), ter grootte van circa @ of zoveel meer of minder als na kadastrale uitmeting zal blijken. Het Projectgebied is nader aangeduid als Plangebied A en Plangebied B (zoals gedefinieerd hierna) op de bij deze Overeenkomst behorende Tekening (zoals gedefinieerd hierna).
- b. Op 28 mei 2020 is door de Gemeente de startnotitie 'herontwikkeling Tochtpad Noordeinde' vastgesteld en op 16 december 2021 is het Stedenbouwkundig Plan (zoals gedefinieerd hierna) door de Gemeente vastgesteld. Hiermee is door de Gemeente richting gegeven aan de toekomst van het Projectgebied. De Gemeente wenst het Projectgebied te ontwikkelen voor woningbouw en zo een deel van haar woningbouwopgave te realiseren.
- c. Het Bestemmingsplan (zoals gedefinieerd hierna) is op 23 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad en op 20 december 2023 onherroepelijk geworden na een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Gemeente heeft hiermee haar stedenbouwkundige ambities en opgaven geborgd voor de realisatie van het Bouwprogramma (zoals gedefinieerd hierna).
- d. De Gemeente heeft – in het kader van de geldende prestatieafspraken – met WDA afspraken gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van de Sociale Huurwoningen (zoals gedefinieerd hierna) ten behoeve van het door de Gemeente beoogde

Bouwprogramma, op grond van welke afspraken WDA het (eerste) recht heeft om de Sociale Huurwoningen te (laten) realiseren. De Gemeente is bereid toe te staan dat op Plangebied B de Sociale Huurwoningen zullen worden gerealiseerd.

- e. De Gemeente heeft voor de ontwikkeling van het Projectgebied en realisatie van het beoogde Bouwprogramma op @DATUM een ontwikkelcompetitie uitgeschreven. De aanbiedingen van alle aan de ontwikkelcompetitie deelnemende partijen zijn door de Gemeente beoordeeld, waarbij @, gevestigd te @ door de Gemeente is geselecteerd als partij die ten behoeve van de commerciële gebiedsontwikkeling Plangebied A van de Gemeente zal aankopen en hierop voor eigen rekening en risico de Woningen zal ontwikkelen en realiseren en in opdracht en voor rekening en risico van WDA op Plangebied B de Sociale Huurwoningen zal ontwikkelen en realiseren.
- f. De Gemeente en @ zijn voor de realisatie van het in het Projectgebied beoogde Bouwprogramma op [@DATUM] de Koop- en Ontwikkelovereenkomst 'Herontwikkeling Tochtpad – Noordeinde' aangegaan, onder de opschortende voorwaarde dat door WDA en @ de Samenwerkingsovereenkomst (zoals gedefinieerd hierna) zal worden gesloten en de Gemeente met WDA overeenstemming heeft bereikt over de (ver)koop en levering van Plangebied B aan WDA.
- g. WDA en @ zijn op @DATUM de Samenwerkingsovereenkomst aangegaan ter zake de ontwikkeling en realisatie van de Sociale Huurwoningen op Plangebied B.
- h. Partijen thans om de realisatie van Sociale Huurwoningen mogelijk te maken, de afspraken over de (ver)koop en levering van de gronden van Plangebied B wensen vast te leggen in deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Definities

Bestemmingsplan: het vigerende bestemmingsplan 'Tochtpad Noordeinde' vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2022 en op 20 december 2023 onherroepelijk is geworden. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 maakt dit bestemmingsplan inmiddels deel uit van het Omgevingsplan Nieuwkoop (van rechtswege).

Bouwprogramma: de ontwikkeling en realisatie van in totaal 42 woningen, waaronder 22 'goedkope en betaalbare koopwoningen' op de gronden van Plangebied A en 20 Sociale Huurwoningen op de gronden van Plangebied B, zoals beschreven in het Bestemmingsplan, het Stedenbouwkundig Plan, de Verordening en conform het Programma van Eisen.

Bouwrijp maken: de door de Gemeente uit te voeren werkzaamheden conform de DO-tekeningen de dato 11 januari 2024 (**Bijlage 1**).

College: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.

Gemeente: de Gemeente Nieuwkoop, die bestaat uit verschillende organen die elk een eigen verantwoordelijkheid en bevoegdheid hebben. Daar waar in deze Overeenkomst verwezen wordt naar de Gemeente, wordt hiermee het College bedoeld, tenzij anders in deze Overeenkomst aangegeven.

Goedkeuring: waar in deze Overeenkomst wordt gesproken over goedkeuring(en), wordt/worden daaronder mede begrepen vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en verklaringen die door enig publiekrechtelijk lichaam afgegeven c.q. verleend moeten worden.

Grondprijfsafspraken sociale huurwoningen gemeente Nieuwkoop 2024: de door de Gemeente met de (betrokken) woningcorporaties gemaakte grondprijfs afspraken zoals deze zijn vastgelegd in @ (**Bijlage 2**)

Koopsom: het te betalen bedrag voor de gronden gelegen in Plangebied B, exclusief 21% omzetbelasting.

Omgevingsvergunning: de door @ (in opdracht van WDA) aan te vragen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een technische bouwactiviteit, al naar gelang voor de betreffende activiteit noodzakelijk is voor realisatie van de Sociale Huurwoningen.

Openbare Ruimte: de inrichting van (het gedeelte van) het Projectgebied dat een openbare functie zal hebben, waaronder (doch niet gelimiteerd) parkeerplaatsen, groen, eventuele speelvoorzieningen, watergangen en verkeerswegen.

Overeenkomst: deze koop- en realisatieovereenkomst met inbegrip van de overwegingen en bijbehorende bijlagen.

Plangebied A: de gronden gelegen in het Projectgebied bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van 22 'betaalbare en goedkope' koopwoningen en zoals met kruisarcering nader is aangeduid op de Tekening.

Plangebied B: de gronden gelegen in het Projectgebied bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van de Sociale Huurwoningen en zoals met streeparcering nader is aangeduid op de Tekening.

Programma van Eisen: het door WDA opgestelde programma van eisen waaraan de te ontwikkelen en realiseren Sociale Huurwoningen voor starters en senioren (minimaal) dienen te voldoen (**bijlage 3**).

Projectgebied: de gronden bedoeld in overwegingen onder a.

Samenwerkingsovereenkomst: de op [@DATUM] tussen WDA en @ gesloten samenwerkingsovereenkomst (inclusief de hierbij behorende concept-aannemingsovereenkomst) voor de ontwikkeling en realisatie van de Sociale Huurwoningen op Plangebied B (**bijlage 4**).

Sociale Huurwoningen: de door @ in opdracht van WDA verdere planuitwerking, ontwikkeling en realisatie van 20 'sociale huurwoningen' zoals bedoeld in de Verordening en conform het Programma van Eisen op de gronden van Plangebied B.

Startnotitie: de startnotitie 'herontwikkeling Tochtpad Noordeinde' van 28 mei 2020.

Stedenbouwkundig Plan: het stedenbouwkundig plan Tochtpad te Noordeinde Nieuwkoop van 16 december 2021 (versie 28 januari 2022) (**Bijlage 5**).

Tekening: de verkoop coördinaten tekening van Plangebied B gelegen binnen het Projectgebied de dato 11 januari 2024 (**Bijlage 6**).

Verordening: de verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022 (**Bijlage 7**).

Woonrijp maken: nadat alle woningen van het Bouwprogramma zijn opgeleverd, het door de Gemeente afwerken van de Openbare Ruimte in definitieve vorm, conform de DO-tekeningen de dato 11 januari 2024 (**Bijlage 1**).

Artikel 2. Doel en totstandkoming Overeenkomst, algemene uitgangspunten

1. Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen de Gemeente en WDA over de verkoop en koop van de gronden van Plangebied B en de juridische en financiële voorwaarden waaronder de gronden van Plangebied B aan WDA wordt verkocht en zullen worden geleverd.
2. Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet en de artikelen 107 en 108 van het VWEU na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en de op grond hiervan gesloten

vervolgovereenkomsten en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding is verschuldigd aan WDA.

3. Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst en de op grond hiervan gesloten vervolgovereenkomsten zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze Overeenkomst en de op grond hiervan gesloten vervolgovereenkomsten 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.
4. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.

Artikel 3. Het Verkochte

1. De door de Gemeente aan WDA te verkopen gronden van Plangebied B omvattende de nog nader uit te meten gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Nieuwkoop, sectie @, nummers @ (gedeeltelijk), ter grootte van circa @ of zoveel meer of minder als na kadastrale uitmeting zal blijken en zoals met streeparcering nader is aangeduid op de Tekening.
2. WDA koopt van de Gemeente, gelijk de Gemeente verkoopt aan WDA de gronden van Plangebied B, bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van de Sociale Huurwoningen. WDA zal voor eigen rekening en risico de Sociale Huurwoningen (laten) realiseren op de gronden van Plangebied B, met inachtneming van het Bestemmingsplan, het Stedenbouwkundig Plan, de Verordening en de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken.

Artikel 4. Koopsom

1. De koopsom van de gronden van Plangebied B bedraagt € @ (zegge: @ Euro), exclusief btw en voor kosten koper, prijspeil 2022. De koopsom is gebaseerd op een kavelprijs van € @, prijspeil @2022, per te bouwen sociale huurwoning, exclusief btw, welke koopsom wordt geïndexeerd op basis van de Grondprijfsafspraken sociale huurwoningen gemeente Nieuwkoop 2024 per de datum van juridische levering als bedoeld in artikel 6 lid 4 hierna.
2. Betaling van de koopsom vindt plaats via het kantoor van de notaris als bedoeld in artikel 6 lid 4 hierna. WDA is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór ondertekening van de akte van levering op de kwaliteitsrekening van de notaris, zodat het bedrag op de dag van levering is bijgeschreven.

Artikel 5. Kosten

1. Alle kosten die betrekking hebben op de overdracht van de gronden van Plangebied B, waaronder begrepen het kadastrale recht en van toepassing zijnde belasting(en), zijn voor rekening van WDA.

2. De gronden van Plangebied B kwalificeren ten tijde van de juridische levering als bedoeld in artikel 6 lid 4 hierna als 'bouwrijpe grond' in de zin van de wet op de omzetbelasting.
3. De zakelijke lasten met betrekking tot de gronden van Plangebied B zullen niet tussen Partijen worden verrekend.

Artikel 6. Staat van overdracht; bouwrijp maken en woonrijp maken; juridische levering

1. De op de Tekening genoemde grootte van de gronden van Plangebied B betreffen circa oppervlakte maten. De juiste grootte van de gronden van Plangebied B zullen na de juridische levering als bedoeld in lid 4 hierna worden vastgesteld bij de opmeting door de landmeetkundige dienst van het Kadaster op grond van de bij deze Overeenkomst behorende Tekening en de aanwijzingen van Partijen. Er vindt geen verrekening van onder- of overmaat plaats, noch kunnen Partijen hier anderszins rechten aan ontlennen.
2. De Gemeente staat ervoor in dat de gronden van Plangebied B geschikt zijn voor het beoogde gebruik als woningbouw, behoudens het bepaalde in dit artikel en het bepaalde in artikel 8 hierna.
3. Plangebied B zal door de Gemeente Bouwrijp worden gemaakt conform de werkzaamheden zoals opgenomen in de DO-tekeningen de dato 11 januari 2024 (**Bijlage 1**). De Gemeente zal de gronden van Plangebied B Bouwrijp @en overeenkomstig het bepaalde in de Grondprijfsafspraken sociale huurwoningen gemeente Nieuwkoop 2024 opleveren en dit schriftelijk melden aan WDA.
4. De akte van levering van de gronden van Plangebied B zal, in afwijking van het bepaalde hieromtrent in de Aanvullende Voorwaarden als bedoeld in artikel 14 hierna, worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van notaris Kantoor Limes Netwerk Notarissen te Alphen aan den Rijn en Hazerswoude-Dorp en wel uiterlijk vier (4) weken (of zoveel later als Partijen nadrukkelijk zullen overeenkomen) nadat de Omgevingsvergunning(en) voor realisatie van het totale Bouwprogramma binnen het gehele Projectgebied onherroepelijk is/zijn geworden. De Gemeente en WDA zullen de datum van het onherroepelijk zijn van de Omgevingsvergunning(en) schriftelijk meedelen aan de notaris. Juridische levering geschiedt te allen tijde onder afstand doening van het recht tot het vorderen van ontbinding daarvan.
5. Tenzij Partijen anders overeenkomen geschiedt feitelijke levering van de gronden van Plangebied B terstond na het verlijden van de notariële akte van levering.
6. Naar de aanwezigheid van (bodem-)verontreiniging door giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen in de gronden van Plangebied B is door de Gemeente onderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de rapporten die als (**Bijlage 8**) bij deze Overeenkomst zijn gevoegd. Partijen verklaren met de inhoud daarvan bekend te zijn en te hebben geconstateerd dat er geen significante belemmeringen voor het beoogde gebruik zijn geconstateerd. WDA vrijwaart de Gemeente gelet hierop voor alle kosten en iedere aansprakelijkheid voortvloeiende uit een eventuele (bodem-)verontreiniging die blijkt na juridische levering van de gronden.

7. De Gemeente draagt zorg voor het Woonrijp maken van de Openbare Ruimte. Het Woonrijp maken door de Gemeente start eerst na afronding van alle bouwactiviteiten in het Projectgebied.
8. In de gronden van Plangebied B bevinden zich leidingen van de Gemeente. De Gemeente en WDA verlenen bij de juridische levering van de gronden van Plangebied B hun onvoorwaardelijke medewerking aan het vestigen van (een) zakelijk(e) recht(en) van opstal op (de terzake betrokken kadastrale percelen van), alsmede ten aanzien van alle in het Projectgebied (aan te leggen) leidingen, terzake waarvan hierbij speciaal wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 7 hierna.

Artikel 7. Nutsvoorziening en beperkte rechten

1. WDA en de Gemeente dienen te dulden dat in of op het Projectgebied c.q. in of op de gronden van Plangebied B en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen.
2. Voor zover in de betreffende percelen voorzieningen zijn of worden getroffen als bedoeld in lid 1 hiervoor, wordt door de betreffende eigenaar ten gunste van de eigenaren van deze voorzieningen en ten laste van het betreffende perceel 'om niet' een beperkt recht gevestigd onder de overigens in de markt gebruikelijke bepalingen. De kosten voor het vestigen van het beperkte recht komen voor rekening van de eigenaar van de betreffende voorzieningen.
3. Indien blijkt dat, behoudens het hierboven bepaalde, door Partijen nog de nodige erfdienstbaarheden of andere rechten dienen te worden gevestigd ter verwezenlijking en/of instandhouding van het Bouwprogramma, dan zullen Partijen deze in goed overleg vestigen.

Artikel 8. Sociale Huurwoningen

1. WDA is niet verplicht de Sociale Huurwoningen te (laten) realiseren (geen bouwplicht). Indien WDA niet (tijdig) tot realisatie overgaat, geldt een terugleverplicht conform artikel 12. In geval van realisatie gelden de bepalingen van artikel 8 lid 2 en verder.
2. Voor de Sociale Huurwoningen gelden de "Grondprijzafspraken sociale huurwoningen gemeente Nieuwkoop 2024" van DATUM.
3. De Sociale Huurwoningen worden door WDA in eerste instantie, overeenkomstig de aangehaalde grondprijzafspraken, als zodanig geëxploiteerd, op het moment van het aangaan van deze Overeenkomst nader gedefinieerd als een woning met een kale aanvangshuurprijs van € 879,66 (prijspeil 2024) of minder per maand (de zogeheten liberalisatie-grens).
4. Partijen verzoeken de notaris in de akte van juridische levering en overdracht een passende regeling op te nemen waarbij in de vorm van een kettingbeding en/of een kwalitatieve verplichting wordt vastgelegd, overeenkomstig de gemaakte en aangehaalde afspraken:

- Gedurende de eerste 30 exploitatiejaren is de corporatie verplicht om de onder deze voorwaarden gebouwde woningen als sociale huurwoningen te exploiteren met een door de corporatie vast te stellen aanvangshuur onder de liberalisatiegrens.
- Na de eerste 30 exploitatiejaren is de corporatie vrij om de onder deze voorwaarden gebouwde woningen te verkopen aan derden of op andere wijze aan de sociale huurwoningvoorraad te onttrekken.

Artikel 9. Planologie en juridische procedures

1. De voorgenomen bouw van de Sociale Huurwoningen en het overeenkomstige gebruik daarvan is op het moment van het aangaan van deze Overeenkomst passend binnen het Bestemmingsplan.
2. De Gemeente zal zich, binnen de kaders van haar publiekrechtelijke positie en verantwoordelijkheden, de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, maximaal inspannen en bevorderen dat de benodigde Omgevingsvergunning(en) worden verleend, en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij de behandeling of afhandeling van de aanvragen en daarmee verband houdende procedures. De Gemeente is geenszins aansprakelijk jegens WDA voor (de nadelige gevolgen van) het niet c.q. het niet tijdig kunnen beschikken over de aangevraagde Omgevingsvergunning.
3. WDA is verplicht om een volledige en ontvankelijke aanvraag voor de benodigde Omgevingsvergunning(en) in te (laten) dienen en wel uiterlijk op [@DATUM].
4. Partijen zijn zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van de Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:
 - a. de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de plannen voor Plangebied B;
 - b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve rechter;
 - c. de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.

Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen deze zich alsdan maximaal inspannen om de nadelige gevolgen zoveel als mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing. WDA zal de Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.

Artikel 10. Overlast, schade en hinder

1. WDA zal bij de planuitvoering (laten) zorgdragen dat zo min mogelijk overlast wordt bezorgd, aangrenzende (openbare) voorzieningen goed blijven functioneren en de bewoonbaarheid en bereikbaarheid van de nabijgelegen woningen en gebouwen gewaarborgd blijft.
2. WDA is aansprakelijk voor alle schade aan kabels, leidingen, opstallen, openbaar groen van de Gemeente die door WDA, of door dan wel namens WDA ingeschakelde derden, wordt veroorzaakt in verband met de realisering van de Sociale Huurwoningen op Plangebied B.

Artikel 11. Luchtvaartgeluid

1. WDA verklaart bekend te zijn met het feit dat de gronden van Plangebied B zich bevinden op een met vliegtuiggeluid belaste locatie en met de daaruit voortvloeiende gebruiksbeperkingen. WDA zal, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 hiervoor, bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) het de gronden van Plangebied B in de met de rechtsopvolgers of gebruikers te sluiten overeenkomst, de rechtsopvolgers en gebruikers wijzen op het feit dat de gronden van Plangebied B zich bevinden op een met vliegtuiggeluid belaste locatie.
2. WDA verplicht zich bij overdracht, bezwaring dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) de gronden van Plangebied B haar verplichtingen inzake het informeren zoals hiervoor omschreven ten behoeve van de Gemeente op te leggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger(s) c.q. beperkt gerechtigde(n) door middel van een kettingbeding. Bij het niet voldoen aan enige verplichting krachtens deze bepaling verbeurt de beperkt gerechtigde een boete van € 100.000,00 (éénhonderduizend euro) per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 12. Aanbiedingsplicht WDA

1. Indien WDA danwel @ niet binnen twee (2) maanden nadat hij de in artikel 3 bedoelde gronden van Plangebied B geleverd heeft gekregen, is gestart met de realisatie van de Sociale Huurwoningen, , dan is WDA verplicht om de gronden van Plangebied B bij aangetekend schrijven te koop aan te bieden aan de Gemeente. Een en ander geldt niet indien en voor zover sprake is van grote vertraging die het gevolg is van overmacht, zoals genoemd in artikel 17 hierna.
2. De Gemeente dient vervolgens binnen twee (2) maanden na ontvangst van deze aanbieding te beslissen of zij de gronden van Plangebied B wenst (terug) te kopen van WDA, waarbij de Gemeente rekening dient te houden met de gerechtvaardigde belangen van WDA. Geeft de Gemeente hierop te kennen (nog) geen interesse te hebben in een (terug) koop, dan dient WDA de betreffende gronden van Plangebied B vervolgens elke opvolgende zes (6) maanden (zolang niet is gestart met de betreffende realisatie) opnieuw op dezelfde wijze te koop aan te bieden bij de Gemeente, waarbij de Gemeente telkens rekening houdt met de gerechtvaardigde belangen van WDA.
3. Indien de Gemeente op enig moment (naar aanleiding van een aanbieding door WDA) te kennen geeft de gronden van Plangebied B (terug) te willen kopen, dan vindt zo spoedig mogelijk juridische levering plaats tegen de koopsom als genoemd in artikel 4. De kosten voor terug levering van de gronden van Plangebied B zijn voor rekening van WDA.
4. Op het moment dat de Gemeente de aanbieding van WDA aanvaardt, leidt dit van rechtswege tot ontbinding van de Overeenkomst, de door de Gemeente met Ontwikkelaar gesloten Koop- en Ontwikkelovereenkomst en de tussen WDA met Ontwikkelaar gesloten Samenwerkingsovereenkomst (inclusief de hierbij behorende aannemingsovereenkomst).

In geval WDA verplicht is om de gronden van Plangebied B aan de Gemeente aan te bieden, overleggen Partijen gedurende twee (2) maanden, met inachtneming van elkaars gerechtvaardigde belangen, over de gevolgen en een mogelijke oplossing hiervan voor realisatie van het Bouwprogramma (al dan niet in een gewijzigde vorm). Indien binnen deze periode geen overeenstemming wordt bereikt, kan ieder der Partijen deze Overeenkomst door een schriftelijke verklaring opzeggen

Artikel 13. Projectorganisatie

1. Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst, alsook ter uitvoering van de door Gemeente met Ontwikkelaar gesloten overeenkomst, richten de Gemeente, Ontwikkelaar en WDA een projectteam (hierna het Projectteam) op. De samenstelling, rol- en taakverdeling en verhoudingen van dit orgaan zullen nader door de Gemeente, Ontwikkelaar en WDA worden uitgewerkt.
2. Het Projectteam bestaat in ieder geval uit de projectleiders van de in lid 1 genoemde partijen. Het Projectteam kan aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs. Besluiten binnen het Projectteam worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering ten minste één (1) vertegenwoordiger van de in lid 1 genoemde partijen aanwezig is. Iedere partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers.
3. Het voorzitterschap en het secretariaat van het Projectteam berusten bij de Gemeente. Van alle overleggen die in het Projectteam worden gevoerd, worden notulen met bijbehorende besluitenlijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. Het Projectteam komt minimaal eenmaal per maand bijeen. Partijen bespreken met elkaar hoe zij hun beslissingsbevoegde organen tussentijds informeren.

Artikel 14. Aanvullende voorwaarden

Op de Overeenkomst worden hierbij tevens van toepassing verklaard de 'Aanvullende voorwaarden verkoop grond gemeente Nieuwkoop 2013', welke voorwaarden een integraal onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst (**Bijlage 9**). WDA verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze aanvullende voorwaarde en stemt hiermee in. Indien en voor zover de inhoud van de aanvullende voorwaarden afwijkt van de inhoud van deze Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

Artikel 15. Duur en beëindiging van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst duurt in beginsel totdat de realisatie van de Sociale Huurwoningen volledig is afgerond en Partijen aan al hun overige verplichtingen uit deze Overeenkomst hebben voldaan, behoudens het gestelde in het vervolg van dit artikel.
2. De Gemeente is gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist, maar slechts na overleg met WDA en rekening houdend met de gerechtvaardigde belangen van WDA, bij aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, indien:
 - a. niet uiterlijk op [@DATM] het Definitieve Ontwerp zoals bedoeld in artikel 5 van de Gemeente met Ontwikkelaar gesloten Koop- en Ontwikkelovereenkomst ter toetsing aan de Gemeente en WDA is voorgelegd;

- b. het Definitieve Ontwerp zoals bedoeld in lid a hiervoor niet uiterlijk vijf (5) maanden na het voorleggen hiervan de goedkeuring van de Gemeente en WDA heeft;
 - c. WDA danwel @ in opdracht van WDA niet uiterlijk op [@DATUM] na de datum van goedkeuring van het Definitieve Ontwerp zoals bedoeld in lid a een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning heeft ingediend zoals bedoeld in artikel 7 van de Koop- en Ontwikkelovereenkomst en conform het bepaalde in artikel 9 hiervoor;
 - d. WDA in verzuim is met betrekking tot enige op haar rustende verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst, onverminderd het recht tot het vorderen van nakoming voor het niet ontbonden deel van de Overeenkomst.
3. Voor overige situaties die tot ontbinding van de Overeenkomst kunnen leiden, geldt het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek.
4. Een (gedeeltelijke) tussentijdse ontbinding conform het bepaalde in lid 2 van dit artikel, laat onverlet het recht voor de Gemeente om een (aanvullende) vergoeding van kosten, schaden en/of interesten te eisen, doch slechts indien de tekortkoming op grond waarvan ontbinding van de Overeenkomst wordt gevorderd (deels of geheel) aan WDA toerekenbaar is.
5. Wanneer deze Overeenkomst rechtsgeldig door de Gemeente wordt ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 2, is de Gemeente gerechtigd alle maatregelen te nemen die naar haar oordeel wenselijk of noodzakelijk zijn om de beoogde ontwikkeling van het Projectgebied en het te realiseren Bouwprogramma al dan niet gewijzigd verder uit te (laten) voeren. WDA danwel @ is in dat geval, overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 lid 7 van de tussen @ en de Gemeente gesloten Koop- en Ontwikkelovereenkomst, gehouden het auteursrecht en mogelijke andere rechten van WDA danwel op de door WDA c.q. de (in opdracht van WDA) door @ ontwikkelde plannen die zij niet zal realiseren, voor zover overdraagbaar, 'om niet' aan de Gemeente over te dragen en zal WDA de Gemeente op geen enkele wijze verhinderen die plannen zelf te realiseren of door derden te doen realiseren.
6. Indien het plan wegens ruimtelijke of juridische beletselen niet kan worden gerealiseerd, overleggen Partijen gedurende drie (3) maanden, met inachtneming van elkaars gerechtvaardigde belangen, over de gevolgen en een mogelijke oplossing hiervan ten aanzien van deze Overeenkomst. Indien binnen deze periode geen overeenstemming wordt bereikt, kan ieder der Partijen deze Overeenkomst door een schriftelijke verklaring opzeggen.

Artikel 16. Overdracht contractpositie

Het is WDA uitdrukkelijk niet toegestaan haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 17. Overmacht

1. In geval een of beide Partijen op grond van overmacht verhinderd is/zijn aan hun verplichtingen te voldoen, wordt de door overmacht getroffen verplichting tezamen met alle daarmee rechtstreeks samenhangende verplichtingen over en weer

opgeschort, totdat de oorzaak van deze verhindering zal zijn opgeheven/beëindigd. Onder overmacht worden mede verstaan extreem sterk gewijzigde (markt)omstandigheden, als gevolg waarvan naar objectieve maatstaven een verder ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst niet langer verantwoord is. In een dergelijk geval is het derde lid van overeenkomstige toepassing.

2. Indien een van Partijen van mening is dat zodanige opschorting en instandhouding van de Overeenkomst van hem in redelijkheid niet (langer) kan worden gevergd, zullen Partijen langs de weg van overleg de dan ontstane situatie trachten op te lossen. Mocht dit overleg niet tot een positief resultaat leiden, dan zal door de meest gereede partij een geschillenprocedure als bedoeld in artikel 18 kunnen worden opgestart, waarbij -al dan niet subsidiair- gehele of gedeeltelijke ontbinding van de Overeenkomst kan worden gevorderd met vaststelling van de gevolgen en schade daarvan voor Partijen.
3. Indien sprake is van onvoorziene omstandigheden die van zodanig aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet van een partij mag worden verwacht, dan treden Partijen op verzoek van de partij die zich op onvoorziene omstandigheid beroept in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst en/of planning op een voor Partijen aanvaardbare wijze aan deze omstandigheden kan worden aangepast.

Artikel 18. Geschillen

1. Partijen beogen geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst in der minne te schikken en zijn door deze Overeenkomst verbonden zich daarvoor in te spannen.
2. Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn, in geval één van Partijen zulks stelt onder schriftelijke opgave van het punt van geschil aan de andere partij.
3. In geval een schikking in der minne niet mogelijk is gebleken, dan kunnen alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende geschillen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter.
4. Voor geschillen van publiekrechtelijke aard met betrekking tot deze Overeenkomst zijn de reguliere bezwaar- en beroepsprocedures van toepassing.

Artikel 19. Slotbepalingen

1. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.
2. Op deze Overeenkomst of nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien dan wel welke daarmee samenhangen, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
3. Alle eventueel uit deze Overeenkomst voortvloeiende geschillen zullen in eerste instantie in onderling overleg worden opgelost. Slechts nadat een minnelijke oplossing niet mogelijk is gebleken, zullen geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Den Haag.
4. Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de

Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.

5. Op alle in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
6. Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan aangewezen, tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
7. Het niet of niet geheel uitoefenen (of een vertraging in het uitoefenen) van aan een partij onder deze Overeenkomst toekomende rechten of bevoegdheden zal niet kunnen worden aangemerkt als het doen van afstand van of verwerking van een zodanig recht of bevoegdheid.
8. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
9. Alle bedragen die WDA aan de Gemeente dient te voldoen dienen te worden gestort op bankrekening van de gekozen notaris onder vermelding van de omschrijving van de betreffende betalingsverplichting en de titel van de Overeenkomst.
10. Iedere partij draagt zijn eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst, behoudens voor zover in deze Overeenkomst anders bepaald.
11. WDA verklaart dat zij voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst kennis heeft genomen van de bepalingen van deze Overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten deze Overeenkomst haar voldoende bekend is.
12. Partijen gaan ervan uit dat na het houden van een open en transparante procedure, de totstandkoming en uitvoering van de Overeenkomst voldoet aan de regels inzake het bieden van mededingingsruimte bij de verkoop van overheidsvastgoed, staatssteun en aanbesteding en dat is voldaan aan de voorwaarden uit het Didam-arrest zodat geen (verdere) publicatie meer hoeft plaats te vinden. Indien enige bepaling van de Overeenkomst niettemin met de bedoelde regels in strijd is, treden Partijen in overleg. Zij zijn in dat geval gehouden zich in te spannen om, indien mogelijk, de Overeenkomst te herzien, doch uitsluitend voor zover dat noodzakelijk is om de Overeenkomst in overeenstemming met de bedoelde regels te brengen. Een dergelijke wijziging zal niet worden beschouwd als een wezenlijke wijziging in de zin van het aanbestedingsrecht.
13. Het bepaalde in het voorgaande lid is van overeenkomstige toepassing indien de inwerkingtreding van de Omgevingswet aanpassing van de Overeenkomst en hieruit voortvloeiende overeenkomsten noodzakelijk maakt.

Artikel 20. Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen, voor zover dat nog niet is geschied, geparafeerd voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze Overeenkomst al gereed zijn. Indien en voor zover de

inhoud van de bijlagen afwijken van de inhoud van deze Overeenkomst prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

- Bijlage 1 - DO-tekeningen met omschrijving '@'bouw- en woonrijp maken' de dato 11 januari 2024.
- Bijlage 2 - Grondprijksafspraken sociale huurwoningen gemeente Nieuwkoop 2024.
- Bijlage 3 - Programma van Eisen.
- Bijlage 4 - Samenwerkingsovereenkomst.
- Bijlage 5 - Stedenbouwkundig plan.
- Bijlage 6 - Tekening
- Bijlage 7 - Verordening doelgroepen woningbouw Nieuwkoop 2022.
- Bijlage 8 - Verkennende bodemonderzoeken.
- Bijlage 9 - Aanvullende voorwaarden verkoop grond gemeente Nieuwkoop 2013.

Overeengekomen

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend te Ter Aar, [@DATUM]

Gemeente Nieuwkoop

WDA

mevrouw R.J.G. (Ines) de Ridder
Wethouder