



**SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
ONTWIKKELFASE**

ONDERGETEKENDEN :

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente @**
zetelende te @,
vertegenwoordigd door @,
hierna: de Gemeente;

en
2. de stichting **Woningbouwvereniging @**,
gevestigd te @,
vertegenwoordigd door @,
hierna: de Stichting;

en
3. de vereniging **Wijkvereniging @**,
gevestigd te @,
vertegenwoordigd door @,
hierna: de Vereniging;

en
4. de besloten vennootschap **WDW Ontwikkelen Beheer B.V.**,
gevestigd te Deventer,
ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. Logtenberg,
hierna: "WDW";

De Gemeente, de Woningcorporatie en de Vereniging hierna gezamenlijk ook aan te duiden als: Participanten;

Participanten en WDW hierna gezamenlijk aan te duiden als: Partijen

OVERWEGENDE ALS VOLGT:

- a. Ter invulling van de regierol van de Gemeente bij het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving hebben Partijen een wijkplan opgesteld voor de wijk @ te @, conform de afspraken die zij dienaangaande hebben gemaakt in de SOK Initiatieffase;
- b. In het onder a bedoelde wijkplan is op basis van een inventarisatie en analyse van de bestaande situatie in de Wijk een duurzaamheidsplan vastgesteld, waarin is omschreven hoe de Wijk aardgasvrij kan worden gemaakt, welke Deelgebieden daarbij worden onderscheiden en welke fasering en uitvoeringsvolgorde daarbij zou kunnen worden aangehouden;
- c. Partijen wensen thans voor het eerste Deelgebied een Wijkuitvoeringsplan laten vaststellen, waarin voor het betreffende Deelgebied het Wijkplan wordt uitgewerkt in concrete gebiedsgebonden en gebouwgebonden maatregelen om te komen tot verduurzaming van dat Deelgebied;
- d. WDW houdt zich bezig met het realiseren van een integrale wijkaanpak om te komen tot een verduurzaming van de gebouwde omgeving. WDW heeft in dat kader het Wijkplan opgesteld en beschikt over de expertise en ervaring om het Wijkplan uit te werken in een Wijkuitvoeringsplan;
- e. Partijen hebben overleg gevoerd over de te maken afspraken om te komen tot de vaststelling van een Wijkuitvoeringsplan en hebben eveneens overleg gevoerd over de fase daarna, waarin uitvoering van de maatregelen uit het Wijkuitvoeringsplan aan de orde is,
- f. Partijen wensen hun afspraken over het opstellen van een Wijkuitvoeringsplan en hun intentie om daarna over te gaan tot uitvoering van de in het Wijkuitvoeringsplan omschreven maatregelen in deze overeenkomst vast te leggen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1. DEFINITIES

1.1 In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- Deelgebied: het gedeelte van de Wijk waarvoor een Wijkuitvoeringsplan wordt opgesteld, dat wordt begrensd door de volgende wegen: @, @ en @, zoals aangegeven op de kaart die als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht;

- Maatwerkobject: het in het Deelgebied aanwezige vastgoed, niet zijnde woningen, die een aanzienlijke energievraag kennen en waarvoor geen gebouwgebonden maatregelen kunnen worden bepaald op basis van de door Partijen vast te stellen referentiewoningen, zoals vastgelegd in de lijst die als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht;
- Ontwikkelfase: de periode die benodigd is om het Wijkplan voor het Deelgebied uit te werken een Wijkuitvoeringsplan;
- Projectgroep: de door Partijen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 van deze overeenkomst in te stellen projectgroep;
- SOK Initiatiefase: de Samenwerkingsovereenkomst Initiatiefase d.d. @, die tussen Partijen is gesloten met betrekking tot het opstellen van een Wijkplan voor de Wijk;
- Wijk: de wijk @ te @, die wordt begrensd door de volgende wegen: @, @ en @, zoals nader aangeduid op de kaart die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht;
- Wijkplan: het wijkplan voor de Wijk d.d. @ waarin op basis van een inventarisatie van de huidige energiesituatie in de Wijk een duurzaamheidsplan is vastgesteld, waarin is omschreven hoe de Wijk aardgasvrij kan worden gemaakt, welke deelgebieden daarbij worden onderscheiden en welke fasering en uitvoeringsvolgorde daarbij kan worden aangehouden;
- Wijkuitvoeringsplan: het wijkuitvoeringsplan waarbij voor het Deelgebied het Wijkplan wordt uitgewerkt in concrete gebiedsgebonden en gebouwgebonden maatregelen om te komen tot verduurzaming van het betreffende gedeelte van de Wijk.

ARTIKEL 2. DOEL EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST

- 2.1 Partijen leggen in deze overeenkomst hun afspraken vast met betrekking tot het opstellen van het Wijkuitvoeringsplan. Partijen wensen daarnaast in deze overeenkomst de intentie vast te leggen om te komen tot uitvoering van de in het Wijkuitvoeringsplan omschreven maatregelen. Partijen zullen gedurende de

looptijd van deze overeenkomst in overleg treden over een vervolg-overeenkomst waarin zij hun afspraken met betrekking tot de Ontwikkelfase vastleggen.

- 2.2 Deze overeenkomst wordt gesloten voor de periode die benodigd is om de werkzaamheden onderzoek af te ronden om te komen tot een vastgesteld Wijkuitvoeringsplan en eindigt zodra een vervolg-overeenkomst wordt gesloten als bedoeld in artikel 4, dan wel in geval van tussentijdse beëindiging als bedoeld in artikel 7.

ARTIKEL 3. DE ONTWIKKELFASE

- 3.1 WDW zal het Wijkplan voor het Deelgebied uitwerken tot een Wijkuitvoeringsplan.
- 3.2 Participanten zullen waar nodig hun medewerking verlenen aan de totstandkoming van het in lid 1 bedoelde Wijkuitvoeringsplan, onder andere door waar nodig de bij hen aanwezige informatie over het in het Deelgebied aanwezige vastgoed aan WDW ter beschikking te stellen en door deel te nemen in de Projectgroep die de totstandkoming van het Wijkuitvoeringsplan begeleidt.
- 3.3 WDW zal een eerste opzet voor het Wijkuitvoeringsplan opstellen ter uitwerking van het Wijkplan. WDW zal deze opzet voor het Wijkuitvoeringsplan in de Projectgroep delen met Participanten. De opzet voor het Wijkuitvoeringsplan zal worden besproken in de Projectgroep. WDW zal de uitkomsten van dit overleg verwerken in het Wijkuitvoeringsplan, waarna het Wijkplan ter vaststelling aan de participanten zal worden voorgelegd.
- 3.4 De kosten van WDW voor het opstellen van het Wijkuitvoeringsplan bedragen € @ exclusief BTW. WDW is gerechtigd deze kosten bij de Gemeente in rekening te brengen ter gelegenheid van het ter vaststelling aanbieden van het Wijkuitvoeringsplan als bedoeld in het vorige lid of op het moment dat deze overeenkomst eindigt op grond van het bepaalde in artikel 7 zonder dat tot vaststelling van het Wijkuitvoeringsplan wordt overgegaan. Voor het overige draagt iedere partij zijn eigen kosten die zijn gemoeid met de uitvoering van deze overeenkomst.
- 3.5 Bij het onderzoek als bedoeld in lid 1 zal het Wijkplan als uitgangspunt gelden, meer in het bijzonder voor wat betreft de daarin opgenomen fasering en planning en voor wat betreft de met uitvoering van het Wijkuitvoeringsplan te realiseren doelstellingen.
- 3.6 Het Wijkuitvoeringsplan zal onder meer omvatten:
- (i) de gebiedsgebonden maatregelen die in het Deelgebied uitgevoerd dienen te worden om de duurzaamheidsdoelstelling uit het Wijkplan te realiseren, uit te voeren in opdracht van de Gemeente inclusief een

raming van de daarmee gemoeide kosten en een indicatieve planning ten aanzien van de uitvoering van deze maatregelen;

- (ii) de gebouwgebonden maatregelen die in het Deelgebied uitgevoerd dienen te worden om de duurzaamheidsdoelstelling uit het Wijkplan te realiseren, uit te voeren in opdracht van de betreffende eigenaren, inclusief:
- een kostenraming per maatregel of combinatie van maatregelen, en
 - een indicatieve planning ten aanzien van de uitvoeringsduur van de betreffende maatregelen, en
 - een fasering en indicatieve planning ten aanzien van de totale doorlooptijd die is gemoeid met de realisatie van de gebouwgebonden maatregelen in het Deelgebied.

De hiervoor bedoelde gebouwgebonden maatregelen zullen worden omschreven per referentiewoning voor de huurwoningen van de Woningcorporatie in het Deelgebied en voor de koopwoningen in het Deelgebied, waarbij als eerste stap om te komen tot een Wijkuitvoeringsplan in de Projectgroep de aan te houden referentiewoningen zullen worden vastgesteld op basis van een daartoe door WDW aan Participanten voor te leggen voorstel.

Daarnaast zullen in het Wijkuitvoeringsplan gebouwgebonden maatregelen worden opgenomen voor de Maatwerkobjecten;

- (iii) een communicatieplan ten aanzien van de uitvoering van het Wijkuitvoeringsplan, waarvan in ieder geval onderdeel zal uitmaken:
- het inrichten en toegankelijk maken van een online omgeving, waarin alle relevante informatie met betrekking tot de uitvoering van het Wijkuitvoeringsplan openbaar wordt gemaakt, inclusief een zogenoemde 'digital twin' van het Deelgebied, waarin per object de te realiseren duurzaamheidsmaatregelen en het rendement daarvan kunnen worden beoordeeld;
 - het inrichten van één of meerdere model-woningen waarin de uit te voeren maatregelen zoveel mogelijk in een referentiewoning zichtbaar kunnen worden gemaakt;
- (iv) een plan van aanpak om voldoende huurdersparticipatie te realiseren zodat de Woningcorporatie de gebouwgebonden maatregelen in haar eigendom in het Deelgebied kan laten realiseren; en
- (v) een plan van aanpak om deelname van voldoende particuliere woningeigenaren aan de uitvoering van de gebouwgebonden maatregelen te realiseren, inclusief een indicatie van de te verwachten participatiegraad en een ondergrens ten aanzien van de minimaal

benodigde participatiegraad om de duurzaamheidsdoelstelling te realiseren.

ARTIKEL 4. REALISATIEOVEREENKOMST

- 4.1 De Gemeente en de Woningcorporatie zullen tot vaststelling van het Wijkuitvoeringsplan overgaan, indien zij de uitvoering ervan haalbaar achten.
- 4.2 De Gemeente en de Woningcorporatie hebben de intentie uitgesproken om in geval van vaststelling van het Wijkuitvoeringsplan tot realisatie ervan over te gaan middels opdrachtverstrekking aan WDW en/of aan WDW gelieerde partijen, aldus dat de Gemeente de gebiedsgebonden maatregelen zal opdragen en de Woningcorporatie de gebouwgebonden maatregelen ten aanzien van haar bezit in het Deelgebied.
- 4.3 Partijen zullen de intentie tot het opdragen van de uitvoering van het Wijkuitvoeringsplan nader uitwerken in een realisatieovereenkomst, op basis van de model-overeenkomst die als bijlage 4 aan deze overeenkomst is gehecht.
- 4.4 In de te sluiten realisatieovereenkomst zullen Partijen afspraken maken over:
- de kosten van de uit te voeren maatregelen en de uitvoeringsplanning;
 - of en zo ja welke participatiegraad geldt ten aanzien van de particuliere vastgoedeigenaren als voorwaarde voor de start van de te realiseren maatregelen;
 - de mogelijkheid dat WDW en/of aan WDW gelieerde partijen de uitvoering van de beoogde gebouwgebonden maatregelen aanbiedt aan de andere eigenaren in het Deelgebied dan de Woningcorporatie en de Gemeente, al dan niet ondersteund door de Vereniging;
 - in wiens opdracht en voor wiens kosten het online-platform ten aanzien van de uitvoering van het het Wijkuitvoeringsplan zal worden opgericht;
 - de rol van de Participanten in het kader van de uitvoering van het Wijkuitvoeringsplan, onder andere voor wat betreft communicatie en informatie, en het in te stellen overlegorgaan gedurende de uitvoeringsfase, in aanvulling op de rol van de Gemeente en de Woningcorporatie als opdrachtgever van (een deel van) de uit te voeren werkzaamheden.
- 4.5 Partijen beogen op zo kort mogelijke termijn na vaststelling van het Wijkuitvoeringsplan één of meerdere realisatieovereenkomsten te sluiten om te komen tot uitvoering van het Wijkuitvoeringsplan en de daarin omschreven gebiedsgebonden en gebouwgebonden maatregelen. Het overleg daarover zal worden gevoerd in de Projectgroep.

- 4.6 Voor zover de Gemeente en/of de Woningcorporatie gehouden zijn om de uitvoering van (de maatregelen uit) het Wijkuitvoeringsplan aan te besteden en dit eraan in de weg zou staan dat de uitvoering van de beoogde werkzaamheden conform het bepaalde in deze overeenkomst onderhands wordt opgedragen aan WDW en/of aan WDW gelieerde ondernemingen, zullen de Gemeente en/of de Woningcorporatie WDW en/of een aan WDW gelieerde onderneming ten minste in de gelegenheid stellen om mee te dingen naar de opdracht tot uitvoering van de betreffende werkzaamheden.

Voor zover nodig zullen Partijen daartoe alle informatie die bij hen beschikbaar is op grond van het bepaalde in deze overeenkomst openbaar maken op een zodanige wijze en op een zodanig tijdstip dat van enige relevante kennisvoorsprong van WDW en/of aan WDW gelieerde ondernemingen geen sprake is en dit niet aan deelname van WDW en/of aan WDW gelieerde ondernemingen aan de te organiseren aanbesteding in de weg staat.

ARTIKEL 5. OVERLEGSTRUCTUUR

- 5.1 Partijen stellen een projectgroep in. In de Projectgroep worden alle relevante kwesties met betrekking tot het opstellen en vaststellen van het Wijkuitvoeringsplan besproken en zal het overleg worden gevoerd over de te sluiten realisatie-overeenkomst(en).
- 5.2 De Projectgroep zal bestaan uit @ namens de Gemeente, @ namens de Woningcorporatie, @ namens de Vereniging en @ namens WDW. Iedere partij is gerechtigd andere vertegenwoordigers namens hen aan de Projectgroep te laten deelnemen, indien zulks bevorderlijk is voor het overleg over de aan de orde zijnde onderwerpen.
- 5.3 In de Projectgroep zullen de beslissingen worden genomen die voor de voortgang van het op te stellen Wijkuitvoeringsplan van belang zijn. Indien wezenlijke keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van het op te stellen Wijkuitvoeringsplan en/of de inhoud van de realisatieovereenkomst(en) als bedoeld in artikel 4 en de Projectgroep dienaangaande niet tot besluitvorming in staat is, zullen deze onderwerpen worden geagendeerd voor bestuurlijk overleg en zullen dienaangaande op zo kort mogelijke termijn op bestuurlijk niveau besluiten worden genomen.
- 5.4 De Projectgroep komt een maal per vier weken bijeen en zo vaak als één van Partijen zulks wenselijk acht. WDW zal voor verslaglegging van de vergaderingen van de Projectgroep zorg dragen, waarbij in ieder geval de daarin genomen besluiten zullen worden vastgelegd. Deze verslagen zullen de eerstvolgende projectgroepvergadering worden vastgesteld.

ARTIKEL 6. PLANNING

- 6.1 Partijen streven naar afronding en vaststelling van het Wijkuitvoeringsplan per uiterlijk @.

ARTIKEL 7. TUSSENTIJDSE BEËINDIGING

- 7.1 Indien op enig moment gedurende de looptijd van deze overeenkomst mocht komen vast te staan dat een financieel haalbaar Wijkuitvoeringsplan niet tot de mogelijkheden behoort, dan is iedere partij gerechtigd om tot beëindiging van deze overeenkomst over te gaan. Deze overeenkomst eindigt in dat geval ten aanzien van de beëindigende partij. De overige Partijen zullen in dat geval beoordelen of zij tot een voortzetting van deze overeenkomst wensen over te gaan zonder de beëindigende partij. Indien dit niet het geval is, eindigt deze overeenkomst voor alle Partijen. Indien twee of meer Partijen voortzetting van deze overeenkomst wenselijk achten, blijft deze overeenkomst tussen hen geldend.
- 7.2 Tussentijdse beëindiging als bedoeld in dit artikel geschiedt door een aangetekend schrijven aan de andere Partijen.
- 7.3 In geval van tussentijdse beëindiging als bedoeld in dit artikel is WDW gerechtigd de kosten als bedoeld in artikel 3.4 in rekening te brengen bij de Gemeente en zal voor het overige iedere partij zijn tot op dat moment gemaakte interne kosten zelf dragen en bestaan over en weer geen aanspraken op schadevergoeding of andere financiële aanspraken in welke vorm dan ook, onverminderd de wettelijke rechten van Partijen in geval van een toerekenbare tekortkoming van één der Partijen in de nakoming van deze overeenkomst.

ARTIKEL 8. SLOTBEPALINGEN

- 8.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 8.2 Geschillen zullen worden beslecht door de Rechtbank te Zwolle.
- 8.3 Indien één of meerdere van de bepalingen uit deze overeenkomst niet geldend kunnen worden gemaakt, laat dit de overeenkomst voor het overige onverminderd in stand. Partijen zullen de leemte die alsdan ontstaat vanwege het niet geldend kunnen maken van één of meerdere bepalingen opvullen door een wel toegestane en geldend te maken bepaling die het meest aansluit bij de niet geldend te maken bepaling(en).

Aldus overeengekomen in @voud, te @,

Bijlagen:

1. Kaart van de Wijk
2. Kaart van het Deelgebied
3. Lijst met Maatwerkobjecten in het Deelgebied
4. Model realisatieovereenkomst