

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

inzake het project

“VERSTERKING DORPSKERN WASSENAAR”

Z/23/.....

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

inzake het project

"VERSTERKING DORPSKERN WASSENAAR"

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Wassenaar, zetelende en kantoorhoudende aan de Johan de Wittstraat 45, 2242 LV Wassenaar, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Wassenaar d.d. 17 oktober 2023, kenmerk

hierna te noemen: de "**Gemeente**";

en

[Redacted signature line]

hierna te noemen: de "**Pandeigenaar**";

de Gemeente en de Pandeigenaar hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

Nemen het volgende in aanmerking:

- A. [Redacted text block]

■
[Redacted text block]

■
[Redacted text block]

■
[Redacted text block]

■
[Redacted text block]

■
[Redacted text block]

■
[Redacted text block]

De onroerende zaken worden tezamen aangeduid als **de Panden**.

- B. De Gemeente is voornemens om een revitaliserings- en herinrichtingsplan voor de dorpskern van Wassenaar uit te voeren (het "**Plan**"). Op basis van het Plan wordt de dorpskern heringericht en versterkt door middel van het treffen van diverse inrichtings- en transformatievoorzieningen in het openbaar gebied.

- C. In januari 2019 heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan als streefbeeld voor een toekomstbestendig centrum vastgesteld (het "**Beeldkwaliteitsplan**").
- D. In oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de Gemeente het Inrichtingsplan Centrum Wassenaar vastgesteld als uitwerking hiervan.
- E. Er heeft een uitgebreid participatieproces met inwoners en ondernemers plaatsgevonden.
- F. In februari 2022 is met de herinrichting van start gegaan door de transformatie van de rotonde aan de Lange Kerkdam. Hierna is de uitvoering van het Plan enige tijd opgeschort.
- G. Om de verdere uitvoering van het Plan ter hand te nemen, wenst het college aan de gemeenteraad voor te stellen om in de vergadering van oktober 2023 in te stemmen met het voorstel van het college van de Gemeente met betrekking tot de uitvoering en financiering van het Plan, inclusief de onderhavige concept Samenwerkingsovereenkomst (het "**Raadsbesluit**").
- H. De Gemeente, de Pandeigenaar en de overige pandeigenaren hebben de intentie om het Plan gezamenlijk uit te voeren.
- I. De financiële haalbaarheid van de uitvoering van het Plan is mede afhankelijk van co-financiering door de eigenaren van de in het Plangebied gelegen gebate onroerende zaken met een bedrijfs-, winkel- en kantoorbestemming (de "**Pandeigenaren**").
- J. Artikel 222 lid 1 Gemeentewet bepaalt als volgt:
*"Ter zake van een in een bepaald gedeelte van de gemeente gelegen onroerende zaak, die gebaat is door voorzieningen die tot stand worden of zijn gebracht door of met medewerking van het gemeentebestuur, kan van degenen die van die onroerende zaak het genot hebben krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, een baatbelasting kan worden geheven, waarbij de aan de voorzieningen verbonden lasten geheel of gedeeltelijk worden omgeslagen.
 Indien de aan de voorzieningen verbonden lasten ter zake van een onroerende zaak krachtens overeenkomst zijn of worden voldaan, of met toepassing van artikel 6.17 lid 1 Wet ruimtelijke ordening zijn of behoren te worden voldaan, de baatbelasting ter zake van die onroerende zaak niet wordt geheven."*
- K. Met het oog op de co-financiering van het Plan door de Pandeigenaren zijn Partijen voornemens om door middel van de onderhavige Samenwerkingsovereenkomst met de Pandeigenaren tevens de overeenkomst te sluiten die wordt bedoeld in artikel 222 lid 1, tweede zin Gemeentewet.
- L. De Panden zijn gelegen binnen het gebied waarop het Plan betrekking heeft (het "**Plangebied**", **bijlage 1**).

- M. Partijen stellen vast dat de Panden door het uitvoeren van het Plan en het treffen van de beoogde voorzieningen is gebaat als bedoeld in artikel 222 lid 1 Gemeentewet.
- N. Partijen stellen voorts vast dat de Gemeente ook beschikt over panden in het gebied waarop het Plan betrekking heeft. Het gaat weliswaar om panden zonder bedrijfs-, winkel- of kantoorbestemming, maar de Gemeente zal ten aanzien van deze panden naar verhouding bijdragen aan de realisatie van het Plan.
- O. Deze Samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarden:
- zowel het college als de gemeenteraad stemmen in met het Plan, inclusief de financiering en de onderhavige concept Samenwerkingsovereenkomst;
 - door of namens het college wordt besloten tot het aangaan van deze Samenwerkingsovereenkomst;
 - de Gemeente en de Pandeigenaar hebben de Samenwerkingsovereenkomst rechtsgeldig ondertekend.

Partijen komen het volgende overeen:

1. Doelen van deze Samenwerkingsovereenkomst

De doelen van deze Samenwerkingsovereenkomst zijn:

- a. het maken van afspraken tussen Partijen met betrekking tot de uitvoering van het Plan;
- b. het maken van afspraken over de co-financiering door de Pandeigenaar van het Plan.

2. Publiekrechtelijke taken Gemeente

- 2.1. De Gemeente zal zich inspannen om de realisering van het Plan conform het Beeldkwaliteitsplan mogelijk te maken. Zij zal zich inspannen voor de tijdige vaststelling van eventueel benodigde planologische besluiten en voor de tijdige verlening van de benodigde ontheffingen, vergunningen en toestemmingen voor de uitvoering van het Plan. Uiteraard laat deze inspanningsverplichting de publiekrechtelijke verplichtingen van de Gemeente geheel onverlet.

- 2.2. De Gemeente is niet aansprakelijk jegens de Pandeigenaar voor het niet of niet tijdig realiseren van het Plan, behalve voor zover de Gemeente de in het vorige lid bedoelde inspanningsverplichting niet nakomt en er sprake is van onrechtmatig handelen door de Gemeente jegens de Pandeigenaar.
- 2.3. Indien een voor de uitvoering van Plan benodigd (planologisch) besluit geheel of gedeeltelijk wordt geschorst en/of vernietigd, treden Partijen in overleg omtrent de ontstane situatie en een eventueel vervolg.

3. Financiële bijdrage Pandeigenaar

- 3.1. De Pandeigenaar voldoet aan de Gemeente € 76.125.- (zegge: zesenzeventigduizendhonderdenvijfentwintig euro ten behoeve van de door de Gemeente te maken kosten ter zake van de realisatie van het Plan (de "**Financiële bijdrage**").
- 3.2. De Pandeigenaar zal 50% van de Financiële bijdrage voldoen binnen vier maanden na vervulling van de opschortende voorwaarden als bedoeld in artikel 12 volgens een daartoe door de Gemeente aan de Pandeigenaar te verstrekken factuur. De resterende 50% van de Financiële bijdrage wordt een jaar na verzending van de eerste factuur door de Gemeente in rekening gebracht en door de Pandeigenaar binnen twee maanden nadien voldaan.¹

4. Geen baatbelasting

Partijen stellen vast dat met het sluiten van deze Samenwerkingsovereenkomst het verhaal van kosten door de Gemeente op de Pandeigenaar anderszins verzekerd is en dat er gelet op het bepaalde in artikel 222 lid 1, tweede zin Gemeentewet geen verplichting voor de Gemeente bestaat tot het heffen van baatbelasting en dat die ten aanzien van de Pandeigenaar dus niet zal worden geheven, aangezien de aan de voorzieningen verbonden lasten ter zake van de Panden krachtens deze Samenwerkingsovereenkomst worden voldaan.

5. Ontbinding

- 5.1. Indien een partij, ondanks behoorlijke ingebrekestelling, tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Samenwerkingsovereenkomst, is de andere partij bevoegd de Samenwerkingsovereenkomst door middel van een aangetekende brief te

¹ In overleg tussen partijen kan in een afwijkende betalingsregeling worden voorzien.

ontbinden, onverminderd het recht nakoming en/of schadevergoeding volgens de wet te vorderen van de partij die aanleiding gaf tot de ontbinding.

- 5.2. De bevoegdheid tot ontbinding is niet van toepassing, indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, ontbinding van de Samenwerkingsovereenkomst niet rechtvaardigt.
- 5.3. Tevens zal deze Samenwerkingsovereenkomst worden ontbonden indien het Plan geen doorgang vindt.
- 5.4. Indien de situatie als bedoeld in het vorige lid zich voordoet, zal de reeds betaalde Financiële bijdrage worden gerestitueerd.
- 5.5. In geval op het vermogen van de Pandeigenaar beslag is gelegd, alsmede bij (dreigend) faillissement of bij aanvraag door de Pandeigenaar van surseance van betaling van de Pandeigenaar is de Gemeente bevoegd de Samenwerkingsovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om van de Pandeigenaar nakoming en/of schadevergoeding volgens de wet te vorderen.

6. Kosten totstandkoming Overeenkomst

Behoudens en voor zover uitdrukkelijk anders is bepaald in de Samenwerkingsovereenkomst dragen Partijen hun eigen kosten in verband met de totstandkoming van de Samenwerkingsovereenkomst, alsmede de kosten verband houdende met de onderhandelingen en voorbereiding van de Samenwerkingsovereenkomst, inclusief de kosten en honoraria van juridische en financiële adviseurs, accountants en andere experts, zulks ongeacht of de Samenwerkingsovereenkomst en de daaruit voortvloeiende transacties daadwerkelijk worden nagekomen.

7. Geschillen

- 7.1. Op de Samenwerkingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze Samenwerkingsovereenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Den Haag.
- 7.2. Op deze Samenwerkingsovereenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

8. Tenaamstelling

- 8.1. Deze Samenwerkingsovereenkomst is op naam gesteld van de Pandeigenaar en is zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet overdraagbaar aan derden.

- 8.2. Indien (een van) de Panden, waar deze Samenwerkingsovereenkomst betrekking op heeft worden vervreemd, op welke wijze dan ook, dient de Gemeente vooraf en tijdig schriftelijk te worden verzocht mee te werken aan het overdragen van de afspraken en verplichtingen van deze Samenwerkingsovereenkomst.
- 8.3. De Gemeente kan voorwaarden stellen aan het overdragen van deze Samenwerkingsovereenkomst.
- 8.4. De Gemeente zal toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

9. Duur van de Samenwerkingsovereenkomst

- 9.1. Deze Samenwerkingsovereenkomst treedt in werking nadat is voldaan aan de opschortende voorwaarden van artikel 11 en na ondertekening door beide Partijen van deze Samenwerkingsovereenkomst.
- 9.2. De Samenwerkingsovereenkomst eindigt zodra Partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van deze Samenwerkingsovereenkomst hebben voldaan en eindigt eveneens ingeval de Samenwerkingsovereenkomst wordt ontbonden.
- 9.3. Onverminderd het bepaalde in voornoemd lid, blijft de in deze Samenwerkingsovereenkomst genoemde Financiële bijdrage verschuldigd.

10. Algemene Bepalingen

- 10.1. De definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.
- 10.2. De overwegingen en de bijlage bij deze Samenwerkingsovereenkomst maken deel uit van deze Samenwerkingsovereenkomst.
- 10.3. Waar in deze Samenwerkingsovereenkomst wordt verwezen naar een bijlage of een artikel, is bedoeld een verwijzing naar een bijlage of een artikel bij of van deze Samenwerkingsovereenkomst.
- 10.4. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze Samenwerkingsovereenkomst en het bepaalde in de daarbij behorende bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Samenwerkingsovereenkomst.

11. Opschortende voorwaarden

Deze Samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarden:

- zowel het college als de gemeenteraad stemmen in met het Plan, inclusief het Beeldkwaliteitsplan, de financiering en de onderhavige concept

Samenwerkingsovereenkomst;

- door of namens het college wordt besloten tot het aangaan van deze

Samenwerkingsovereenkomst;

- Gemeente en de Pandeigenaar hebben de Samenwerkingsovereenkomst rechtsgeldig ondertekend.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

op2023

Gemeente Wassenaar

op2023

~~Handwritten signature~~

Paraaf Gemeente: ~~Handwritten signature~~

Bijlage 1: Plangebied

Paraaf Gemeente:

Paraaf Pandeigenaar