



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST BINNENSTEDELIJKE HERSTRUCTURERING

tussen:

GEMEENTE SLIEDRECHT

en

TABLIS WONEN



INHOUDSOPGAVE

BIJLAGEN	3
DE ONDERGETEKENDEN:	4
NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:	4
EN KOMEN HIERBIJ OVEREEN:.....	5
1. Definities, considerans en Bijlagen	5
2. Doel	5
3. Uitgangspunten voor uitwerking ROK.....	5
4. Projectorganisatie.....	6
5. verstrekking opdrachten en verdeling kosten	8
6. Stappenplan en Planning	8
7. Publiekrechtelijke medewerking en uitsluiting aansprakelijkheid.....	9
8. Communicatie & geheimhouding	10
9. Subsidies en overige financiële middelen	11
10. Totstandkoming en ontbinding	11
11. Exclusiviteit.....	12
12. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting.....	12
13. Slotbepaling.....	13
ONDERTEKENING	14

BIJLAGEN

- Bijlage 1.** Definities
- Bijlage 2.** Kaartje Plangebied en bijbehorende fasering
- Bijlage 3.** Startdocument
- Bijlage 4.** Planning
- Bijlage 5.** Stedenbouwkundige Visie opgesteld door Palmbout



DE ONDERGETEKENDEN:

- I. **GEMEENTE SLIEDRECHT**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende aan de (3361 HJ) Industrieweg 11 te Sliedrecht, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24488726, (de "**Gemeente**");

en

- II. **STICHTING TABLIS WONEN**, een stichting, kantoorhoudende aan de (3363 CZ) Zuiderzeestraat 210 te Sliedrecht, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 23036310, ("**Tablis**");

Gemeente en Tablis worden gezamenlijk aangeduid als **Partijen**.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING¹:

- A. Partijen zijn eigenaar van het overgrote deel van gronden die samen het Plangebied vormen. Het streven is om de overige gronden (Locatie Fysiotherapie) aan te kopen voor het sluiten van de ROK;
- B. Het College heeft in 2019 het Uitvoeringsprogramma vastgesteld. Daarin is onder meer de ambitie vastgelegd om gemengde woonwijken te ontwikkelen en het totale aandeel sociale woningbouw terug te brengen van 35% naar 30% van de (toekomstige) totale woningvoorraad in de Gemeente;
- C. De Raad heeft op 14 december 2021 het Programmaplan vastgesteld. Het Plangebied is onderdeel van het Programmaplan en kent een eenzijdige en verouderde woningvoorraad met een hoog aandeel sociale woningen waar de leefbaarheid ter plaatse van het Plangebied onder druk staat;
- D. Partijen hebben laatstelijk op 15 december 2022 prestatieafspraken met elkaar gemaakt.
- E. Partijen hebben, mede gezien het vorenstaande, de gezamenlijke wens om door middel van een langjarige samenwerking een binnenstedelijke vernieuwing gefaseerd in het Plangebied te realiseren. In dat kader hebben zij:
- (i) een verkenningsfase doorlopen, naar aanleiding waarvan de Ruimtelijke Strategie is opgesteld;
 - (ii) de Intentieovereenkomst gesloten, op grond waarvan zij de '*Intentiefase*' hebben doorlopen. Daarbij is de haalbaarheid van de gewenste binnenstedelijke vernieuwing op basis van de Ruimtelijke Strategie onderzocht en vastgelegd in het door Palmbouw opgestelde document Stedenbouwkundige Visie, welke als Bijlage 5 aan dit document is en;
 - (iii) na het doorlopen van voornoemde '*Intentiefase*' geconcludeerd dat de gewenste binnenstedelijke vernieuwing haalbaar is en het Startdocument opgesteld.;
- F. Partijen wensen afspraken te maken over de volgende fase: de '*samenwerkingsfase*', in welke fase:
- (i) Partijen samen het Startdocument conform Planning en op transparante wijze, stapsgewijs uitwerken tot een Realisatieovereenkomst (ROK), en;

¹ **N.B.** In deze considerans wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de dikgedrukte termen met een begin-hoofdletter de betekenis toegekend die in **Bijlage 1** bij deze SOK vermeld staat.



- (ii) Partijen op grond van de ROK definitief en elk voor zich besluiten of zij de binnenstedelijke vernieuwing zoals uitgewerkt in de ROK willen realiseren, waarbij Partijen van mening zijn dat het nemen van een positief besluit niet geheel vrijblijvend is, en zij (dus) zijn overeengekomen dat een Partij alleen mag afzien van het nemen van een positief besluit op de ROK als realisatie van de Herontwikkeling conform de ROK vanwege zwaarwegende omstandigheden niet van hem gevergd kan worden;
- G. Als naar aanleiding van voornoemd (besluitvormings-)proces: beide Partijen een positief besluit op de ROK nemen, zullen zij zich er maximaal toe inspannen dat op zo kort mogelijke termijn, maar in ieder geval vóór 1 januari 2024: de (ontwerp-)Planologische Besluiten ter inzage worden gelegd, Indien een of beide Partijen een negatief besluit nemen, geldt het bepaalde in de Artikelen 10.4 en 10.5.
- H. Partijen willen in deze SOK hun afspraken met betrekking tot de samenwerkingsfase c.s. hun samenwerking om tot een ROK te komen vastleggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen.

EN KOMEN HIERBIJ OVEREEN:

1. DEFINITIES, CONSIDERANS EN BIJLAGEN

- 1.1 Tenzij uit de context duidelijk anders blijkt, hebben de in deze SOK met een hoofdletter geschreven woorden en uitdrukkingen de betekenis die in **Bijlage 1** daaraan is toegekend.
- 1.2 De considerans ('NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING') en de op pagina 3 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze SOK. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):
- a. (de tekst van) de Artikelen.
 - b. (de tekst van) de considerans.
 - c. (de tekst van) de Bijlagen.

2. DOEL

Partijen leggen met deze SOK de tussen hen gemaakte afspraken vast over de 'samenwerkingsfase' vast. In de 'samenwerkingsfase' werken Partijen het Startdocument op transparante wijze, stapsgewijs, binnen de Kaders en conform Planning nader uit in een ROK opdat Partijen definitief kunnen besluiten of zij over willen gaan tot realisatie van de Herontwikkeling of niet. In geval beide Partijen een positief besluit nemen op de ROK, vangt de 'Realisatiefase' aan.

3. UITGANGSPUNTEN VOOR UITWERKING ROK

- 3.1 Partijen hanteren bij de uitwerking van de samenwerking ter voorbereiding van de realisatiefase onder meer de navolgende (financiële) voorlopige uitgangspunten:
- a. De grondexploitatie wordt gevoerd voor rekening en risico van beide partijen (50/50).
 - b. Voor het voeren van de grondexploitatie wordt geen aparte entiteit opgezet.
 - c. De huidige eigendomssituatie wordt gehandhaafd voor eigen rekening en risico van



Partijen tot het moment van gronduitgifte.

- d. Gronduitgifte vindt plaats na onherroepelijk bestemmingsplan en onherroepelijk omgevingsvergunning zodat in de grondexploitatie geen sprake is van voorfinanciering en bijbehorende rentekosten.
 - e. De grondexploitatie vormt een administratief middel en dient als grondslag voor een verrekening tussen Partijen.
 - f. Verrekening tussen Partijen vindt plaats per deellocatie bij gronduitgifte.
 - g. Tablis is verantwoordelijk voor de opstalexploitatie binnen het Plangebied voor wat betreft de sociale huurwoningen.
- 3.2** Partijen zullen onder meer voornoemde uitgangspunten nader uitwerken in de ROK waarbij een (voorbeeld) grondexploitatie zal worden gevoegd. Bij de uitwerking voornoemd zal nadrukkelijk worden stilgestaan bij de mogelijkheden tot fiscale optimalisatie (waaronder het voorkomen van verschuldigdheid van vennootschapsbelasting) en het voorkomen van staatsteun. Indien nodig kan dit met zich brengen dat niet wordt volstaan met de (louter administratieve) grondexploitatie zoals voorzien in Artikel 3.1, maar wordt gekozen voor een andere vorm van financiële afwikkeling tussen Partijen.

4. PROJECTORGANISATIE

- 4.1** Partijen zullen samenwerken in de vorm van een projectorganisatie. Deze bestaat uit een Stuurgroep en een Projectteam.

Projectteam

- 4.2** Het Projectteam heeft de volgende taken:
- a. het periodiek uitwerken en concretiseren en zodanig handhaven van de Planning dat vertraging zoveel als mogelijk wordt voorkomen;
 - b. het bewaken van de nakoming van de afspraken uit deze SOK;
 - c. het zorgdragen voor de externe en interne communicatie;
 - d. het opstellen van de documenten die – voorzien van een advies – ter besluitvorming aan de Stuurgroep worden voorgelegd, en deze vervolgens ook aan de Stuurgroep voorleggen;
 - e. de coördinatie tussen en binnen Partijen (incl. ophalen benodigde goedkeuringen), en;
 - f. het voorbereiden van de vergaderingen en het ondersteunen van de Stuurgroep.
- 4.3** Het Projectteam kent bij de totstandkoming van deze SOK (Artikel 10.1) de volgende leden:
- a. voor de Gemeente: Omar Laghzaoui (projectmanager), Arjan van der Blom (planeconoom) en Simone Hoogveld (projectsecretaris);
 - b. voor Tablis: Gerald Kas (projectmanager), en;
 - c. een onafhankelijk voorzitter: Stef Fleischeuer.
- Partijen kunnen de leden die vanuit hen deelnemen aan het Projectteam wijzigen door dit schriftelijk mede te delen aan de andere Partij.
- 4.4** Partijen hanteren in het kader van de samenwerking binnen de projectorganisatie de volgende uitgangspunten:



- a. Een beknopte en efficiënte projectorganisatie.
 - b. Efficiënte inkoop van externe adviseurs.
 - c. We wordt gewerkt met zeer professionele maar pragmatische bureaus.
- 4.5** Leden van het Projectteam kunnen, als hen dat dienstig voorkomt, voor eigen rekening en risico derden verzoeken als adviseur en/of belanghebbende partij aanwezig te zijn tijdens – gedeelten van – vergaderingen van het Projectteam. Ook kan het Projectteam voor specifieke onderwerpen adviseurs aanstellen en/of werkgroepen instellen zulks met in achtneming van het bepaalde in Artikel 4.4. Bij de totstandkoming van deze SOK zijn de volgende werkgroepen reeds ingesteld: 'Programma en financiën', 'Communicatie en participatie', 'RO' en 'NUTS'.
- 4.6** Het lid vanuit Tablis draagt ervoor zorg dat van elk overleg van het Projectteam een kort, samenvattend verslag wordt gemaakt en deelt dit met de overige leden van het Projectteam.
- 4.7** De onafhankelijk voorzitter als bedoeld in Artikel 4.3c zal vergaderingen van het Projectteam voorzitten.
- 4.8** Het Projectteam stelt zelf haar vergaderschema op en komt zo vaak als Partijen dat nodig achten, maar in ieder geval (minimaal) één keer per maand, bijeen.
- 4.9** Besluitvorming door het Projectteam geschiedt op basis van unanimiteit, waarbij beide Partijen één stem hebben. Besluitvorming door de Projectgroep ziet puur op:
- a. het goedkeuren van stukken die aan de Stuurgroep worden voorgelegd;
 - b. het bijeenroepen van de Stuurgroep (Artikel 4.15), en;
 - c. het voor specifieke onderwerpen instellen van werkgroepen die de Projectgroep adviseren, en bindt Partijen niet.

Stuurgroep

- 4.10** De Stuurgroep heeft de volgende taken:
- a. het nemen van de besluiten waarvan in deze SOK is aangegeven dat die worden genomen door de Stuurgroep en alle overige besluiten die niet door het Projectteam worden genomen en die noodzakelijk zijn voor de voortgang van de samenwerking;
 - b. het in algemene zin supervisie uitoefenen op de uitvoering van de Herontwikkeling, en;
 - c. het zoveel mogelijk beslechten van eventuele verschillen van inzicht tussen Partijen.
- 4.11** De Stuurgroep kent de volgende leden:
- a. vanuit de Gemeente: een of meer wethouders en de betrokken Programmamanager en de projectmanager.
 - b. vanuit Tablis: Directeur-bestuurder en de betrokken Vastgoedmanager en de projectmanager.
 - c. een onafhankelijk voorzitter.
- Partijen kunnen het lid dat vanuit hen deelneemt aan de Stuurgroep wijzigen door dit schriftelijk mede te delen aan de overige Partijen.
- 4.12** Leden van de Stuurgroep kunnen, indien hen dat dienstig voorkomt, derden verzoeken om als adviseur en/of belanghebbende partij aanwezig te zijn tijdens – gedeelten van – vergaderingen van de Stuurgroep.



- 4.13** De voorzitter van de Stuurgroep draagt er zorg voor dat van elk overleg van de Stuurgroep een verslag wordt gemaakt. Dit verslag wordt definitief vastgesteld in een volgend overleg.
- 4.14** De Stuurgroep zal tot aan de totstandkoming van de ROK worden voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter.
- 4.15** De Stuurgroep stelt zelf haar vergaderschema op en komt zo vaak als Partijen dat nodig achten, maar in ieder geval (minimaal) één keer per kwartaal en als dat door het Projectteam wordt verzocht, bijeen.
- 4.16** Besluitvorming door de Stuurgroep geschiedt op basis van unanimiteit, waarbij beide Partijen één stem hebben. Besluitvorming van de Stuurgroep geschiedt telkens onder voorbehoud van bestuurlijk akkoord, waarbij beide Partijen zullen aangeven van welk orgaan/organen toestemming benodigd is (Gemeente: College en/of Raad, Tablis: bestuur en/of RvC).

5. VERSTREKKING OPDRACHTEN EN VERDELING KOSTEN

- 5.1** Als Partijen voor de Herontwikkeling derden/externe adviseurs willen inschakelen:
- zullen zij in onderling overleg bepalen welk van Partijen de betreffende opdracht zal verstrekken ('*Verstrekkende Partij*'), en;
 - zal de Verstrekkende Partij de betreffende opdracht op grond van een door het Projectteam opgestelde opdracht verstrekken.
- 5.2** Als een Partij een opdracht verstrekt als bedoeld in Artikel 5.1 ten aanzien van alle daaruit voortvloeiende Werkproducten zal deze zich er voor inspannen om, voor zover op de Werkproducten Intellectuele Eigendomsrechten rusten, Partijen de Intellectuele Eigendomsrechten onbeperkt en onbezwaard gezamenlijk te doen verkrijgen doch in ieder geval een het recht te verkrijgen op de Werkproducten te gebruiken.
- 5.3** De op grond van een verstrekte opdracht als bedoeld in Artikel 5.1 werkelijk door de Verstrekkende Partij betaalde bedragen inclusief btw worden door Partijen voor gelijke delen (50/50) gedragen. De andere dan de Verstrekkende Partij ('*Andere Partij*') voldoet zijn deel (50%) van de kosten als hiervoor bedoeld aan de Verstrekkende Partij aan de hand van per kwartaal door de Verstrekkende Partij te versturen facturen, welke facturen vergezeld zullen gaan van een specificatie. De Andere Partij zal het bedrag als genoemd in deze facturen uiterlijk binnen vier (4) weken na dagtekening van de betreffende factuur betalen door middel van overmaking van dat bedrag op een door de Verstrekkende Partij op te geven bankrekening onder vermelding van het nummer/kenmerk van de betreffende factuur.
- 5.4** Partijen dragen ieder hun eigen interne kosten en de kosten voor door hen zelf (buiten het bepaalde in Artikel 5.1 om) ingeschakelde derden/externe adviseurs.
- 5.5** De projectadministratie wordt namens Partijen gevoerd door Tablis Wonen. Per fase en/of per deellocatie worden budgetten op voorhand bepaald en door de Stuurgroep vastgesteld.

6. STAPPENPLAN EN PLANNING

- 6.1** Partijen zullen in Projectteam-verband met inachtneming van de Planning het Startdocument uitwerken in een ROK met bijlagen en daarbij onderstaand stappenplan doorlopen:
- Stap 1: het Projectteam stelt de uitgangspunten voor een concept ROK op en levert deze



bij de Stuurgroep aan;

- b. Stap 2: als de Stuurgroep zich kan vinden in de uitgangspunten wordt een aanvang gemaakt met het opstellen van een concept ROK;
 - c. Stap 3: als de Stuurgroep zich kan vinden in de concept ROK wordt deze besluitvorming voorgelegd aan de bevoegde orga(a)n(en) van de betreffende Partij(en).
 - d. Stap 4: de Gemeente legt na akkoord van de Stuurgroep op de concept ROK de ontwerpen van de Planologische Besluiten ter inzage.
 - e. Stap 5: Partijen sluiten de ROK vóór vaststelling van de Planologische besluiten door de bevoegde organen.
 - f. Stap 6: Als de bevoegde organen niet instemmen met de ROK geldt het bepaalde in Artikel 10.4. en Artikel 10.5.
- 6.2** Partijen nemen bij de uitvoering van – hun verplichtingen op grond van – deze SOK de Planning in acht. De in de Planning opgenomen data en/of termijnen vormen streefdata-/termijnen.
- 6.3** Partijen zullen vertragingen vroegtijdig signaleren en bij elkaar melden en zich – vervolgens – inspannen om nadelige effecten voor de Planning te vermijden, dan wel zoveel mogelijk te beperken.
- 6.4** De Planning kan door het Projectteam worden bijgesteld. De door de Projectgroep vastgestelde Planning treedt telkens in de plaats van de vorige versie.

7. PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING EN UITSLUITING AANSPRAKELIJKHEID

Publiekrechtelijke medewerking

- 7.1** Het College zal:
- a. de ontwerp-Planologische Besluiten vóór 1 januari 2024 ter inzage leggen, en;
 - b. zich ertoe inspannen dat de Raad zo snel als redelijkerwijs mogelijk na terinzagelegging als bedoeld onder a. een besluit neemt over de vaststelling van de Planologische Besluiten en de eventuele aanpassingen van vigerend beleid.

(On-)mogelijkheden Gemeente en exoneratie

- 7.2** Tablis is zich ervan bewust dat de Gemeente, en dan met name haar (bestuurs-)organen, gebonden is/zijn aan haar/hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet- en regelgeving etc. en dat zij voorts verplicht is/ zijn acht te slaan op de belangen van derden. Hetgeen in deze SOK is opgenomen doet niets af aan die verantwoordelijkheid en verplichting en kan er onder meer nooit toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet (meer) de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden alle betrokken belangen op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de Gemeente, althans haar organen, mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van hetgeen in deze SOK is bepaald.
- 7.3** De Gemeente is niet aansprakelijk jegens Tablis als besluiten die zien op/samenhangen met de Herontwikkeling, zoals bijvoorbeeld de (eventuele) besluiten tot vaststelling van de Planologische Besluiten:
- a. niet, of niet binnen de (wettelijk) gestelde termijn worden genomen, of
 - b. – al dan niet gedeeltelijk – worden geschorst, of
 - c. – al dan niet gedeeltelijk – worden vernietigd, herroepen of ingetrokken.



(On-)mogelijkheden Tablis en exoneratie

- 7.4** De Gemeente is zich ervan bewust dat Tablis een toegelaten instelling als bedoeld in de Woningwet is en (dus) uitsluitend werkzaam mag zijn op het – in die wet gedefinieerde – gebied van de volkshuisvesting. De investeringen die Tablis doet en de activiteiten die Tablis uitvoert moeten dus binnen de voor de volkshuisvesting geldende wet- en regelgeving passen. Hetgeen in deze SOK is opgenomen doet niets af aan die gebonden (investerings-)ruimte en beperkte lijst van toegestane activiteiten en kan er onder meer nooit toe leiden dat Tablis buiten haar wettelijk toegestane activiteiten treedt.
- 7.5** Tablis is niet aansprakelijk jegens de Gemeente indien zij als gevolg van een wijziging in (Woning-)wetgeving of een door de Aw opgelegde en – nadat dat Tablis daar rechtsmiddelen tegen heeft aangewend – onherroepelijk geworden handhavingsmaatregel niet langer gerechtigd is tot nakoming van een of meer verbintenissen uit hoofde van deze SOK.

Beperking exoneraties

- 7.6** Het bepaalde in Artikel 7.3 en Artikel 7.5 is niet van toepassing als sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid van de zijde van de Gemeente, respectievelijk Tablis.

8. COMMUNICATIE & GEHEIMHOUDING

Interne communicatie

- 8.1** Partijen zijn transparant naar elkaar en zullen al hetgeen doen dat redelijkerwijs in hun mogelijkheden ligt om:
- a.** elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de SOK naar behoren te vervullen; en
 - b.** elkaar van relevante informatie te voorzien, een en ander opdat geen/zo min mogelijk verstoring en (wel) tijdige afstemming plaatsvindt.

Externe communicatie

- 8.2** Partijen voeren de externe communicatie met betrekking tot de Herontwikkeling gezamenlijk en vanuit een integrale benadering van de verschillende deelontwikkelingen binnenstedelijk en in Noord. Uitzondering hierop vormt de communicatie van Partijen met hun huurders. Deze communicatie wordt exclusief door de betreffende Partij/verhuurder (Tablis of Gemeente) gevoerd.
- 8.3** Partijen voeren alle communicatie als bedoeld in Artikel 8.2 in overeenstemming met de wijze zoals omschreven in de paragraaf 'Communicatie' van het Startdocument. Partijen stemmen de wijze, vorm en timing van alle externe communicatie vooraf in Projectteam-verband onderling af.
- 8.4** Partijen zullen zich ertoe inspannen dat andere partijen die betrokken zijn/zullen raken bij de Herontwikkeling zullen bijdragen en meewerken aan de externe communicatie op de wijze zoals omschreven in Artikel 8.3



Geheimhouding

- 8.5** Partijen zullen alle informatie met betrekking tot – de inhoud van – deze SOK geheimhouden, tenzij zij op grond van de wet tot openbaarmaking gehouden zijn. Als een Partij gehouden is tot openbaarmaking zal deze de andere Partij hiervan tevoren in kennis stellen.

9. SUBSIDIES EN OVERIGE FINANCIËLE MIDDELEN

- 9.1** Partijen spannen zich gezamenlijk en individueel in om waar mogelijk middelen van het Rijk, de Provincie Zuid-Holland en andere instanties voor de Herontwikkeling te verkrijgen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot subsidies. Partijen informeren elkaar over de hen bekende (subsidie-)regelingen die (mogelijk) relevant zijn voor de Herontwikkeling.

- 9.2** De Stuurgroep beslist op advies van het Projectteam over:

- a.** het al dan niet doen van een aanvraag tot verkrijging van financiële middelen, en;
- b.** als financiële middelen worden verkregen, hoe deze ten behoeve van de Herontwikkeling worden ingezet, waarbij geldt dat verkregen financiële middelen in principe worden ingezet ten behoeve van de – door Partijen gezamenlijk te voeren – Grondexploitatie, behalve als:
 - (i)** uit toepasselijke wet- en regelgeving voortvloeit dat de betreffende financiële middelen op een specifieke wijze en/of ten behoeve van een specifieke Partij moeten worden ingezet, in dat geval worden de betreffende financiële middelen op de voorgeschreven wijze ingezet, of;
 - (ii)** de betreffende financiële middelen betrekking hebben op de – door beide Partijen apart/voor zichzelf te voeren – vastgoedexploitatie, in dat geval worden de betreffende financiële middelen ingezet ten behoeve van de vastgoedexploitatie.

10. TOTSTANDKOMING EN ONTBINDING

Totstandkoming

- 10.1** Deze SOK komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat (cumulatief):
- a.** Partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de gehele inhoud van deze SOK, en;
 - b.** het College overeenkomstig art. 160 lid 1 onder d Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze SOK heeft genomen, en;
 - c.** De Raad van Commissarissen van Tablis heeft ingestemd met een besluit tot het aangaan van de SOK, en;
 - d.** deze SOK door beide Partijen door één of meer daartoe bevoegde personen is ondertekend.
- 10.2** Tot het moment dat is voldaan aan al de in Artikel 10.1 genoemde voorwaarden kunnen Partijen geen enkel recht ontfangen aan hetgeen in deze SOK is opgenomen.

Ontbinding

- 10.3** Tablis heeft het recht deze SOK zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel te ontbinden als Tablis als gevolg van een wijziging in (Woning)wetgeving of een door de Aw opgelegde en – nadat dat Tablis daar rechtsmiddelen tegen heeft aangewend – onherroepelijk geworden handhavingsmaatregel niet langer gerechtigd is tot realisatie van de Herontwikkeling.



- 10.4** Als het/de bevoegde orga(a)n(en) van een of beide Partijen bij Stap 5 als bedoeld in Artikel 6.1 een negatief besluit nemen vanwege omdat realisatie van de Herontwikkeling conform de ROK vanwege zwaarwegende omstandigheden niet van de betreffende Partij gevergd kan worden, zullen Partijen in redelijkheid met elkaar in overleg treden om te bezien of zij de ROK zodanig kunnen aanpassen dat tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van – het/de betreffende lid/leden van – de Stuurgroep.
- 10.5** Als Partijen binnen drie (3) maanden na start van het overleg als bedoeld in Artikel 10.4 – om wat voor reden dan ook – niet tot overeenstemming kunnen komen over aanpassing van de ROK, heeft elke Partij het recht deze SOK zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel te ontbinden.
- 10.6** Als deze SOK op grond van het bepaalde in Artikel 10.5 wordt ontbonden, bestaat er voor Partijen over en weer geen enkele aanspraak op vergoeding van schade en/of kosten en ontstaan er voor Partijen geen verbintenissen tot ongedaanmaking van de reeds door hen ontvangen prestaties, zulks onverminderd een eventuele verrekening van voor de ontbinding gemaakte kosten die voor gezamenlijke rekening komen.
- 10.7** Ontbinding, op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook dient te geschieden door middel van een schriftelijke verklaring aan de andere Partijen, onder vermelding van de ontbindingsgrond, te verzenden per exploit of per aangetekende post verzonden brief.
- 10.8** De ontbindingsmogelijkheden die in deze SOK zijn opgenomen laten de wettelijke bevoegdheden van Partijen om deze SOK (gerechtelijk of buitengerechtelijk) te ontbinden geheel onverlet.
- 11. EXCLUSIVITEIT**
- 11.1** Partijen verklaren deze SOK te hebben gelezen, de inhoud ervan volledig te begrijpen en deze SOK in volledige vrijheid te ondertekenen.
- 11.2** Deze SOK bevat al hetgeen Partijen hebben afgesproken in verband met – de realisatie van – het Project. Met de totstandkoming van deze SOK (Artikel 10.1) eindigen alle overeenkomsten, afspraken en toezeggingen die Partijen ten aanzien van het Project mochten hebben gesloten (waaronder in ieder geval, doch niet uitsluitend de Intentieovereenkomst), respectievelijk gemaakt, respectievelijk gedaan. Ter zake het geëindigd zijn van deze overeenkomsten, afspraken en toezeggingen zijn Partijen aan elkaar geen enkele vorm van vergoeding voor schade en/of kosten verschuldigd.
- 12. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENBESLECHTING**
- 12.1** Op deze SOK is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 12.2** Een geschil bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.
- 12.3** Ten aanzien van alle geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze SOK zullen Partijen zich inspannen en beijveren het geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het geschil in eerste instantie worden voorgelegd aan – de bevoegde rechter van – de rechtbank Rotterdam.



13. SLOTBEPALING

- 13.1** Tablis wordt gecompenseerd in het project Sliedrecht Noord voor het afboeken van haar eigendom ten behoeve van het financieel haalbaar maken van de gezamenlijke grondexploitatie in het kader van de Herontwikkeling. Tablis wordt als eerste in de gelegenheid gesteld voor de aankoop van gronden (deze zijn bouwrijp en hebben de juiste bestemming) voor de realisatie van 400 sociale huurwoningen in het project Sliedrecht Noord. De PALT-afspraken omtrent onder meer prijsniveau en bijkomende voorwaarden (ten aanzien van onder meer bedrag per woning, prijspeil, index, stapelingsfactor etc.) vormen daarbij het uitgangspunt. Gemeente en Tablis Wonen werken deze afspraak, en de wijze waarop deze afspraak geborgd kan worden, nader uit voor ondertekening van de ROK. Tevens wordt Tablis gecompenseerd middels een inspanningsverplichting door de Gemeente inzake de medewerking aan reeds lopende initiatieven van Tablis elders in Sliedrecht (binnenstedelijk) te weten: 8 nieuwe portiekwoningen ter plaatsen van de Antonie van Leeuwenhoekstraat 14 – 16, 26 appartementen ter plaatse van de Atelierlocatie aan de Kerkbuurt, 27 appartementen ter plaatse van de Paulus Potterstraat 18 – 40.
- 13.2** Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze SOK zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en namens beide Partijen door daartoe bevoegde personen is ondertekend. Het bepaalde in de vorige zin van dit Artikel geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van art. 153 Rv en art. 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de vorige volzin; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.
- 13.3** Als één of meerdere bepalingen in deze SOK op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/blijken te zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overige in deze SOK bepaalde volledig van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen. Als Partijen binnen twee (2) maanden nadat met voornoemd overleg is aangevangen – om wat voor reden dan ook – niet tot overeenstemming zijn gekomen, staat het ieder der Partijen vrij om het overleg af te breken zonder daarmee schade- en/of kostenplichtig jegens de andere Partij te worden en geldt het bepaalde in Artikel 12.3, slotzin.

ONDERTEKENING

Aldus **OVEREENGEKOMEN** en in tweevoud ondertekend, op _____ 2023.

Gemeente Sliedrecht

Voor deze:

[naam],
[functie]

Op:

Te:

Stichting Tablis Wonen

Voor deze:

[naam],
[functie]

Op:

Te:

Bijlage 1 Definities



Artikel	een artikel van deze SOK.
Bijlage	een bijlage bij deze SOK.
College	het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
Fase 1	de op Bijlage 2 aangeduide gronden.
Fase 2	de op Bijlage 2 aangeduide gronden.
Herontwikkeling	het door Partijen gezamenlijk, met inachtneming van de randvoorwaarden uit deze SOK en de op grond daarvan tot stand gekomen documenten, realiseren van een binnenstedelijke vernieuwing van het Plangebied.
Intellectuele Eigendomsrechten	alle huidige of toekomstige (aanspraken op) intellectuele eigendomsrechten waaronder maar niet beperkt tot auteursrechten, merkrechten, handelsnaamrechten, modelrechten (geregistreerd en ongeregistreerd), databankrechten, en octrooirechten.
Intentieovereenkomst	de op 6 juli 2022 door Partijen ondertekende "Intentieovereenkomst".
Kaders	de kaders waarbinnen het Startdocument zal worden uitgewerkt tot een ROK, en zoals opgenomen in het Startdocument.
Locatie Fysiotherapie	De gronden en opstallen van de bestaande fysiotherapie aan Maaslaan 8 te Sliedrecht.
PALT afspraken	De vigerende Paltafspraken 2016-2025.
Plangebied	de op Bijlage 2 aangeduide gronden en bijbehorende fasering.
Planning	de planning zoals opgenomen in Bijlage 4 , althans de daarvoor in de plaats gestelde planning (Artikel 6.4).
Planologische Besluiten	de door Partijen gezamenlijk op te stellen en door de Gemeente afzonderlijk in procedure te brengen twee (2) planologische besluiten, één voor Fase 1 en één voor Fase 2, met alle bijbehorende onderzoeken, die de realisatie van het op de betreffende Fase geprojecteerde deel van de Herontwikkeling planologisch mogelijk maken.
Programmaplan	het op 14 december 2021 door de Raad vastgestelde "Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030".
Raad	de gemeenteraad van de Gemeente.
Realisatieovereenkomst	de tussen Partijen te sluiten overeenkomst voor de



herontwikkeling van Fase 1 en Fase 2.

Ruimtelijke Strategie

de “Verkenning Ruimtelijke Strategie Sliedrecht Oost”, opgesteld door Palmbout Urban Landscapes d.d. 20 december 2021

Startdocument

het als **Bijlage 3** aangehechte document

Stedenbouwkundige Visie

de als Bijlage 5 aangehechte stedenbouwkundige visie “Binnenstedelijke herstructurering Sliedrecht Oost”

RvC

de Raad van Commissarissen van Tablis.

SOK

deze (samenwerkings-)overeenkomst.

Uitvoeringsprogramma

het in 2019 door het College “Lokaal uitvoeringsprogramma wonen 2019, versie BenW 1900506”.

Werkproducten

alles wat is of zal worden verkregen of vervaardigd als een (in)direct gevolg van het werk verricht door opdrachtnemers, althans derden, of haar werknemers met betrekking tot het uitvoering geven aan een opdracht binnen het kader van het Project, waaronder maar niet beperkt tot documentatie, foto's, afbeeldingen, teksten, software, ontwerpen, technische tekeningen, schetsen, berekeningen, al dan niet digitaal.

Bijlage 2 **Kaartje Plangebied en bijbehorende fasering**

Bijlage 3 **Startdocument**

Bijlage 4 Planning

Bijlage 5 Stedenbouwkundige Visie opgesteld door Palmbout