**[SJABLOON] SAMENWERKINGSOVEREENKOMT BEHEERCOOPERATIE**

De ondergetekenden:

................................................[naam corporatie]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam vertegenwoordiger(s)], hierna te noemen: "eigenaar",

en

..................................................[naam beheercoöperatie/vereniging]; statutair gevestigd te [plaatsnaam], rechtsgeldig vertegenwoordigd door het dagelijks bestuur zijnde de voorzitter [naam voorzitter], penningmeester [naam penningmeester] en secretaris [naam secretaris] hierna te noemen: "vereniging",

Eigenaar en de vereniging zijn hierna ook wel gezamenlijk te noemen: “partijen”

**PARTIJEN NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:**

1. De eigenaar is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet en daarmee uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting;
2. De vereniging is een wooncoöperatie in de zin van artikel 18a van de Woningwet en stelt zich ten doel om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
3. De partijen hebben de intentie om samen te werken bij de [ontwikkeling, realisatie en daaropvolgende exploitatie en beheer] van [korte beschrijving van de inhoud en locatie van het project – bestaand vastgoed of nieuwbouw], hierna te noemen “het project”, onder voorwaarde dat de haalbaarheid daarvan is gebleken;
4. De eigenaar heeft de volgende ambitie met het project: [korte beschrijving van de ambities];
5. De vereniging heeft de volgende ambities met het project: [korte beschrijving van de ambities];
6. De partijen leggen de uitgangspunten en randvoorwaarden van hun samenwerking met betrekking tot het project vast in deze overeenkomst;

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

**Doel**

**Artikel 1**

De partijen gaan, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, een samenwerking aan om uitwerking te geven aan de [verdere ontwikkeling, realisatie en daaraanvolgende exploitatie en beheer] van het project.

De rol van elk van de partijen in het kader van de samenwerking is nader uitgewerkt in artikel 3 van deze overeenkomst.

Hieronder een nadere omschrijving van het project:

[In dit kader een korte omschrijving van het project opnemen. Denk daarbij aan:

* Nieuwbouw, renovatie of bestaande bouw zonder aanpassingen;
* Bepalingen m.b.t. het ontwerp en input van de vereniging;
* Bepalingen m.b.t. tot de planning;
* Bepalingen m.b.t de uitvoering/realisatie van het plan.]

**Looptijd**

**Artikel 2**

* 1. De Samenwerkingsovereenkomst gaat in op [datum].
	2. De Samenwerkingsovereenkomst eindigt van rechtswege zonder dat daarvoor enige opzegging of andere kennisgeving is vereist op het moment dat de tussen partijen gesloten Huurovereenkomst als bedoeld in Artikel 5 (hierna: de “Huurovereenkomst”) aanvangt of wanneer de Samenwerkingsovereenkomst door partijen gezamenlijk tussentijds wordt beëindigd.
	3. Beëindiging van deze Samenwerkingsovereenkomst kan alleen door een schriftelijke opzegging door één van de partijen gericht aan de andere partij. De partijen verplichten zich, gedurende vier weken na ontvangst van de opzegging, in te spannen om overeenstemming te bereiken over zodanige aanpassing van de Samenwerkingsovereenkomst dat voortzetting van de Samenwerkingsovereenkomst alsnog voor beide partijen acceptabel is. Als er na vier weken geen overeenstemming is bereikt, eindigt de samenwerkingsovereenkomst.

* 1. Wanneer deze overeenkomst eindigt op grond van het bepaalde in lid 2 dan wel lid 3, zijn partijen over en weer niet schadeplichtig en draagt elk van de partijen de door haar gemaakte kosten.

**Samenwerking**

**Artikel 3**

* 1. De eigenaar zal het project voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren. Het project blijft eigendom van [naam Eigenaar].
	2. Partijen spreken af dat de vereniging de rol van huurder, beheerder en (onder)verhuurder van de wooneenheden in het project vervult.
	3. [De partijen selecteren samen een architect en eventuele adviseurs voor het Project.]
	4. [De eigenaar is opdrachtgever van de geselecteerde architect, adviseur en/of aannemer.]
	5. De eigenaar overlegt met de vereniging over de te nemen beslissingen inzake de ontwikkeling en realisatie van het project, voor zover de desbetreffende beslissing naar het oordeel van de eigenaar relevant is voor de vereniging. De eigenaar neemt uiteindelijk, na het wegen van de inbreng van de vereniging, de beslissingen. De eigenaar is te allen tijde bevoegd tot een planaanpassing indien het budget ontoereikend is om het ontwikkelde plan uit te voeren.
	6. Beide partijen zullen alle externe communicatie over het Project vooraf met elkaar afstemmen.
	7. Partijen houden zich bij de uitvoering van deze overeenkomst aan de bepalingen van de kaderdocumenten die als onlosmakelijke bijlagen deel uitmaken van dit document, met dien verstande dat, bij strijdigheid tussen een kaderdocument en de overeenkomst, de overeenkomst prevaleert.
	8. [Partijen zullen regelmatig overleg voeren over de voortgang van het project. Daartoe wordt een projectgroep ingesteld, waarin zitting hebben:
* namens de eigenaar: [naam];
* namens de vereniging: [naam].

Ieder van de partijen kan de projectgroep bijeenroepen.]

**Huurovereenkomst**

**Artikel 4**

* 1. Na realisatie zal het project als geheel door de eigenaar voor een periode van [aantal] jaren worden verhuurd aan de vereniging. Partijen hebben hiertoe een concept Huurovereenkomst vastgesteld welke onderdeel uitmaakt van de aan deze Samenwerkingsovereenkomst toegevoegde Kaderdocumenten.
	2. Partijen zijn slechts gezamenlijk bevoegd om wijzigingen aan te brengen aan de concept Huurovereenkomst.
	3. De Huurovereenkomst zal, al dan niet voorzien van de op grond van lid 2 aangebrachte wijzigingen, door partijen ondertekend worden bij het door [naam Eigenaar] verlenen van de opdracht tot realisatie van het Project.
	4. De huurprijs van het gehele van het project wordt vastgelegd bij [het afsluiten van de Huurovereenkomst / ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst]. [De huurprijs is de optelsom van de huurprijzen van de alle verhuurbare eenheden [en MOG].]
	5. Partijen maken bij het aangaan van de Huurovereenkomst afspraken over het beheer en onderhoud van de in het kader van het project te realiseren wooneenheden en overige ruimten. Deze afspraken leggen ze vast in een Beheerovereenkomst. Partijen hebben hiertoe een concept beheerovereenkomst vastgesteld welke onderdeel uitmaakt van de aan deze Samenwerkingsovereenkomst toegevoegde Kaderdocumenten. Voor wat betreft het beheer en onderhoud c.q. de inhoud van de Beheerovereenkomst nemen Partijen het volgende tot uitgangspunt:
1. vereniging wenst zoveel mogelijk het beheer en onderhoud zelf uit te voeren;
2. er wordt door de [partijen/eigenaar/vereniging] een MJOP vastgesteld;
3. over het beheer en onderhoud van de woon- en werkeenheden maken de partijen afspraken over het kwaliteitsniveau en de periodieke toetsing daarvan door de eigenaar;
4. alle taken en werkzaamheden met betrekking tot het beheren en onderhouden van het project worden verdeeld tussen de eigenaar en de vereniging op basis van de daarover in de huurovereenkomst en beheerovereenkomst vastgelegde afspraken. Uitgangspunt daarbij is het coöperatieplan van de vereniging – opgenomen als kaderdocument. Bij de Beheerovereenkomst wordt de verdeling vastgelegd in een demarcatielijst.

**Wijziging Samenwerkingsovereenkomst**

**Artikel 5**

* 1. Indien door omstandigheden, die de partijen ten tijde van het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst niet hebben voorzien, en die zodanig zwaarwegend zijn dat onverkorte nakoming van de overeenkomst niet van een partij verlangd kan worden, , dan heeft deze partij het recht om binnen een redelijke termijn na het tijdstip waarop de betreffende partij bekend is geworden met dat feit en/of de gevolgen hiervan op de Samenwerkingsovereenkomst, een verzoek tot wijziging van de Samenwerkingsovereenkomst bij de andere partij in te dienen. Het verzoek dient de gronden te bevatten waarop het berust.
	2. De partijen zijn gehouden na indiening van een verzoek als bedoeld in lid 1 overleg te voeren en in redelijkheid met elkaar te onderhandelen over wijziging van de Samenwerkingsovereenkomst. Uitgangspunt daarbij is dat geen van de partijen door de wijziging ernstig benadeeld wordt en dat een verzoek als bedoeld in lid 1 dat op deugdelijke gronden berust slechts deugdelijk gemotiveerd, kan worden afgewezen.

**Ontbindende en opschortende voorwaarden**

**Artikel 6**

* 1. Deze Samenwerkingsovereenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:
1. uiterlijk op [datum] goedkeuring is verkregen voor het aangaan van deze overeenkomst van de Raad van Commissarissen van de eigenaar;
2. uiterlijk op [datum] alle voor de realisatie van het project benodigde vergunningen en bestuursrechtelijke goedkeuringen en ontheffingen zijn verkregen.
	1. De partijen kunnen zich beroepen op het intreden van een ontbindende voorwaarde door middel van een aangetekende brief die uiterlijk binnen 5 werkdagen na het intreden van de betreffende voorwaarde door de andere partij dient te zijn ontvangen.
	2. Ingeval van ontbinding van deze Samenwerkingsovereenkomst op grond van het intreden van een van de in lid 1 genoemde ontbindende voorwaarden is het eigendom van de documenten, ontwerpen, berekeningen en tekeningen die het resultaat zijn van de onderhavige Samenwerkingsovereenkomst, van de eigenaar [tenzij partijen anderszins overeenkomen].

**Slotbepalingen**

**Artikel 7**

* 1. Indien een bepaling van de Samenwerkingsovereenkomst nietig dan wel onverbindend mocht blijken te zijn, dan blijven partijen gebonden aan de overige bepalingen van de Samenwerkingsovereenkomst. De partijen zullen de nietige dan wel onverbindende bepalingen vervangen door bepalingen die wel verbindend is en waarvan de strekking/ gevolgen zo veel mogelijk dezelfde is als die van de te vervangen bepalingen.

**Toepasselijk recht en forumkeuze**

**Artikel 8**

* 1. Op de Samenwerkingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
	2. Ten aanzien van alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Samenwerkingsovereenkomst, of nadere overeenkomsten welke daarvan het gevolg mochten zijn, zijn Partijen jegens elkaar gehouden te trachten deze in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation conform het reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut (NMI) te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.
	3. Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met mediation, zal het geschil worden beslecht door de bevoegde rechter te [plaatsnaam].
	4. De bevoegdheid van de voorzieningenrechter wordt door de voorgaande bepalingen niet uitgesloten.

**Bijlagen**

Als bijlage aan deze Samenwerkingsovereenkomst de kaderdocumenten: [onderstaande blauwe voorbeelden worden geadviseerd]

1. Coöperatieplan van de vereniging
2. Concept-Huurovereenkomst
3. Concept-Beheerovereenkomst
4. Schetsontwerp (massastudie)
5. Globale planning

Huurder verklaart deze bijlagen te hebben ontvangen.

**Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te [plaatsnaam] op [datum]**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [naam eigenaar]; |  | [naam vereniging]; |
| [Naam] |  | [Naam] |
|  |  |  |
|  |  | [naam vereniging]; |
|  |  | [Naam] |
|  |  |  |
|  |  | [naam vereniging]; |
|  |  | [Naam] |

Meer informatie over deze voorbeeld-samenwerkingsovereenkomst?

Hans van Doesburg | VBTM advocaten | H.van.Doesburg@vbtm.nl

Barbara Mossinkoff | Aedes | b.mossinkoff@aedes.nl

Vera Beuzenberg | Platform31 | vera.beuzenberg@platform31.nl