

Concept Koop-Realisatieovereenkomst Keizersbrug

d.d. 7 mei 2012

Onder voorbehoud van goedkeuring door het college van B&W van de gemeente Den Helder en de directie van de Woningstichting Den Helder
Aan de inhoud van deze concept realisatieovereenkomst kunnen geen rechten worden ontleend. Is alleen bedoeld voor bespreekdoeleinden.

De ondergetekenden:

1. De gemeente Den Helder, gevestigd te Den Helder, te dezen ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer K. Schuiling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder d.d.no., hierna te noemen '**de Gemeente**';
en
2. Westerwaard Wonen Den Helder B.V., Middenweg 159, 1782 BE te Den Helder, (KvK 371572400000) rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer R. Waltmann, hierna te noemen '**de Ontwikkelaar**';

Gezamenlijk ook aan te duiden als '**Partijen**'

In overweging nemende

1. Dat de Ontwikkelaar in de gelegenheid is gesteld een plan te maken voor de oprichting van een woongebouw met 11 appartementen, een bedrijfsruimte op de begane grond en een parkeervoorziening van 11 parkeerplaatsen aan de Zuidstraat 11-12 te Den Helder;
2. Dat tussen Partijen afspraken zijn gemaakt over de uitgangspunten voor de (her)ontwikkeling van dit terrein;
3. Dat Partijen een overeenkomst wensen te sluiten tot het ontwikkelen en realiseren van het Project;
4. Dat deze overwegingen deel uitmaken van deze overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. De Gemeente en de Ontwikkelaar leggen in deze overeenkomst de afspraken vast voor de oprichting van een woongebouw met 11 appartementen, een bedrijfsruimte op de begane grond en een parkeervoorziening van 11 parkeerplaatsen aan de Zuidstraat 11-12 te Den Helder;

Artikel 2 De gronden

1. De Gemeente zal verkopen aan de Ontwikkelaar, die van de Gemeente in koop zal aanvaarden de op tekening met tekeningnr. 39546, **bijlage 1**, aangegeven perceel, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie C nummer 11092 ged. ter grootte van ca 266 m², waarna de definitieve grootte zal blijken na kadastrale meting. De Ontwikkelaar zal verkopen aan de Gemeente, die van de Ontwikkelaar in koop zal aanvaarden de op de tekening met tekeningnr. 39546, **bijlage 1**, aangegeven perceel kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie C nummer 10951 ged. en 4567 ged. ter grootte van resp. ca 6 m² en 1 m².

2. De gronden worden verkocht in de staat waar zij zich in bevinden ten tijde van de ondertekening van deze overeenkomst.
3. De aan de Gemeente verschuldigde koopsom bedraagt € 45.153,16 exclusief BTW., verschuldigde heffingen en overige belastingen. Voornoemd bedrag wordt verrekend met de in **bijlage 2** genoemde betaalde rekeningen door de ontwikkelaar.
De aan de Ontwikkelaar verschuldigde koopsom bedraagt € 0,-
4. De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden ten overstaan van een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris of diens plaatsvervanger.
5. Alle aan de overdracht verbonden gemoeide kosten komen voor rekening van de Ontwikkelaar.
6. In de akte van de eigendomsoverdracht dienen in ieder geval te zijn opgenomen de Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Den Helder **bijlage 3** en het rapport “verkennend bodemonderzoek locatie: Zuidstraat 11 te Den Helder”, projectnummer: 05 1001562 d.d. 8 november 2010. **Bijlage 4**
7. De gronden worden voor rekening en risico van de ontwikkelaar bestemd voor een woongebouw met een bedrijfsruimte op de begane grond.

Artikel 3 Procedures

1. Op 6 januari 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een woongebouw met 11 appartementen, een bedrijfsruimte op de begane grond en een parkeervoorziening van 11 parkeerplaatsen. Als evt. bezwaren tegen de omgevingsvergunning niet leiden tot een onherroepelijke omgevingsvergunning dan kan de Ontwikkelaar de ontbinding inroepen van deze overeenkomst, zonder dat over en weer recht bestaat op enige vorm van schadevergoeding.
2. Bij eventuele planschades zullen de afspraken tussen de Ontwikkelaar en de gemeente (vastgelegd in de prestatie afspraken tussen de Woningstichting en de gemeente: “Beloften waarmaken” d.d. 20 maart 2008) worden nageleefd.

Artikel 4 Planning n.v.t.

Artikel 5 Sloop bestaande opstallen n.v.t.

Artikel 6 Infrastructuur / openbare ruimte

1. De gemeente maakt de grond bouwrijp en levert als zodanig de grond op aan de Ontwikkelaar;
2. Het bouwplan wordt gerealiseerd op eigen grond van de Ontwikkelaar en op het door de gemeente aan de Ontwikkelaar verkochte perceel. Er wordt 7 m2 openbare ruimte door de Ontwikkelaar aan de gemeente terug geleverd.
3. De openbare ruimte binnen de grens van de realisatieovereenkomst, **bijlage 1** wordt door Zeestad in overleg met de gemeente ingericht.
4. De kosten betreffende de aanleg en noodzakelijke wijzigingen van (nuts)voorzieningen zijn voor rekening van de Ontwikkelaar en worden verrekend met de grondprijs. **Bijlage 2**

Artikel 7 Bouwprogramma

De Ontwikkelaar ontwikkelt en realiseert op de locatie het bouwplan bestaande uit een woongebouw met 11 appartementen, een bedrijfsruimte op de begane grond en een parkeervoorziening van 11 parkeerplaatsen.

Artikel 8 Financieel en risico

Het totale Project wordt voor rekening en risico door de Ontwikkelaar gerealiseerd. De bijbehorende ambtelijke kosten worden via de bouwleges verhaald op de Ontwikkelaar.

Artikel 9 Ontwikkeling en realisatie

De Ontwikkelaar heeft in verband met de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan een omgevingsvergunning (kenmerk: WU 11.02441) verkregen op 6 januari 2012.

Artikel 10 Ontbinding van de koop-realisatieovereenkomst

1. Deze Koop-realisatieovereenkomst kan onverminderd het bepaalde in artikel 3 door de meest gereede partij door middel van een schriftelijke verklaring worden ontbonden in de volgende gevallen:
 - a. Het niet voldoen aan een verplichting, aan Partijen opgelegd bij of krachtens het in deze overeenkomst bepaalde, na hiertoe bij aangetekende brief en gemotiveerd in gebreke te zijn gesteld en met inachtneming van een redelijke termijn nakoming binnen deze termijn uitblijft;
 - b. Indien faillissement wordt aangevraagd of surseance van betaling van de Ontwikkelaar wordt aangevraagd en/of uitgesproken is.
 - c. Indien de Ontwikkelaar niet over de gronden kan beschikken en/of de Gemeente de gronden niet kan leveren.
 - d. Wanneer ontwikkelaar gezien de uitkomsten van de planschadeanalyse in redelijkheid niet meer gehouden kan worden aan de uitvoering van dit Project.
2. Bij ontbinding op grond van het eerste lid van dit artikel heeft de Ontwikkelaar geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten.
3. Deze overeenkomst kan door Partijen worden ontbonden bij gelijklopende besluiten tot ontbinding van de overeenkomst, waarbij Partijen in onderling overleg tevens de financiële afwikkeling regelen.
4. Indien het Project op basis van deze overeenkomst niet kan worden gerealiseerd maakt de Ontwikkelaar dit bekend aan de Gemeente. Partijen zullen zich binnen een termijn van 9 maanden inspannen om overeenstemming te bereiken over een eventuele herontwikkeling. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, verplicht de Ontwikkelaar zich om binnen twee maanden na afloop van deze termijn, of indien Partijen anderszins besluiten, de gronden aan de Gemeente tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, als gesteld in artikel 2 lid 3 van deze overeenkomst, te koop aan te bieden, waarbij de Gemeente het recht heeft van eerste koop.

Artikel 11 Rechten en verplichtingen

Indien de Ontwikkelaar zijn rechten of verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan één of meer derden overdraagt dan dient de Ontwikkelaar de in deze overeenkomst gemaakte afspraken door middel van een kettingbeding aan de derde verkrijgende op te leggen onder oplegging van een dwangsom van € 100.000,- in het geval de Ontwikkelaar dit nalaat.

Artikel 12 Onvoorziene omstandigheden c.q. wijzigingen

Wanneer zich onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 BW zullen partijen met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een voor alle partijen redelijke oplossing te vinden. Kunnen partijen geen overeenstemming bereiken dan staat het de meest gereede partij vrij om zich tot de rechter te wenden met het verzoek om de gevolgen van de overeenkomst te wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

Artikel 13 Bodem

Voor het gehele perceel kadastraal bekend onder gemeente Den Helder, sectie C, nummer 11091 en 1358 is een bodemonderzoek gedaan door Bodem Belang BV d.d. 8 november 2010 (projectnummer: 05 1001562) **bijlage 4**

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen bezwaren voor het verlenen van een bouwvergunning.

Artikel 14 Bevoegd orgaan gemeente

Indien ter uitvoering van deze overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens deze overeenkomst zelf.

Artikel 15 Toepasselijk recht en geschillen

1. Er bestaat een geschil tussen Partijen indien een partij zulks schriftelijk en aangetekend tegenover de andere partij verklaart.
2. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen mochten ontstaan zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 kunnen Partijen besluiten hun geschil te onderwerpen aan mediation. Een besluit daarover nemen partijen uiterlijk binnen 3 maanden nadat de schriftelijke verklaring dat sprake is van een geschil, is uitgebracht. Deze termijn laat onverlet dat enige partij gelet op haar belangen eerder de rechtsmiddelen genoemd in de leden 2 en 5 kan aanwenden.
4. Ingeval van mediation leggen Partijen het geschil voor aan een gezamenlijk te benoemen mediator die is verbonden aan het Nederlands Mediation Instituut (NMI). Ten aanzien van de mediation zal het NMI Mediation Reglement 2001 van toepassing zijn. Partijen zullen er in het algemeen naar streven dat de mediation voortvarend, dat wil zeggen binnen een tijdsbestek van maximaal één maand na de aanvaarding van de benoeming door de mediator, wordt afgewikkeld.
5. De hiervoor beschreven geschillenregeling laat onverlet het vragen van een voorziening in kort geding of het nemen van conservatoire maatregelen.

Artikel 16 Slotbepaling

Bij de onderhavige overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

- Bijlage 1:** Tekening eigendom gronden en grenzen realisatie-overeenkomst
Bijlage 2: Rekeningoverzicht
Bijlage 3: Algemene verkoopvoorwaarden Gemeente Den Helder voor de uitgifte van onroerende zaken
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend op, 2012

De Gemeente

De Ontwikkelaar

K. Schuiling

R. Waltmann