

## Koop-Realisatieovereenkomst PROJECT "Lidwina"

De ondergetekenden:

1. De gemeente Den Helder, gevestigd te Den Helder, ten dezen ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw mr. G.H. Faber, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder d.d. 12 juli 2006 no. 88/BSP (2006), hierna te noemen '**de Gemeente**';

en

2. Algemene Woningbouwvereniging Nieuwediep (KvK 37044730), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer J. A. van Andel hierna te noemen '**de Ontwikkelaar**';

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

In overweging nemende

1. dat medio september 2004 de Ontwikkelaar in de gelegenheid is gesteld een plan te maken voor de (her)ontwikkeling van het terrein achter het Lidwinagebouw;
2. dat er in september 2004 tussen Partijen afspraken zijn gemaakt over de uitgangspunten voor de (her)ontwikkeling van dit terrein,
3. dat de planinhoudelijke uitgangspunten er uit bestonden dat de Ontwikkelaar een voorstel zou doen voor de stedenbouwkundige invulling van het terrein op basis van gemeentelijke randvoorwaarden, er voldoende parkeerplaatsen voor zowel de bewoners van de nieuwbouw als wel de huidige aanliggende bebouwing beschikbaar komen, de gebouwen en de openbare ruimte een hogere kwaliteit krijgen dan de huidige invulling;
4. dat dit Project voorziet in de realisering van onder meer woningen en parkeerplaatsen en zorgvoorzieningen met daarbij behorende overige voorzieningen, de inrichting van Openbare ruimte binnen de grenzen van de koop-realisatieovereenkomst, alle aansluitingen op de bestaande Infrastructuur van de Gemeente en alle overige werkzaamheden die verband houden met dit Project;

5. dat het college van burgemeester en wethouders op 11 april 2006 de haalbaarheidsstudie BBHD Architecten d.d. 7 oktober 2005 heeft vastgesteld.
6. dat de Ontwikkelaar bij brief van 7 februari 2006 heeft aangegeven het plan op eigen rekening en risico te willen ontwikkelen met de daarbij behorende uitgangspunten en in antwoord op deze brief de Gemeente bij brief van 24 april 2006 de randvoorwaarden heeft vastgesteld;
7. dat Partijen een overeenkomst wensen te sluiten tot het ontwikkelen en realiseren van het Project "Lidwina".
8. 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 regels en afspraken vast voor de ontwikkeling en realisatie van het project „Lidwina” als bedoeld in artikel 8 van deze overeenkomst.

### Artikel 2

#### **De gronden**

1. de Gemeente zal verkopen aan de Ontwikkelaar, die van de Gemeente in koop zal aanvaarden de op het Ontwikkelingsplan, bijlage 1, als uitgeefbaar terrein aangegeven perceel, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E nummer 9424 (ged.) ter grootte van ca 9015 m<sup>2</sup>, waarna de definitieve grootte zal blijken na kadastrale meting.  
De gronden zijn bestemd voor de realisatie van 78 woningen met zorg- en parkeervoorzieningen, zoals opgenomen is in het Inrichtingsplan, bijlage 2.
2. de gronden en opstallen worden verkocht in de staat waar zij zich in bevinden ten tijden van de ondertekening van deze overeenkomst, leeg en ontruimd.
3. de aan de Gemeente verschuldigde koopsom bedraagt € 787.525,00 exclusief verschuldigde heffingen en belastingen.
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 Verkoopwaarden van de Gemeente Den Helder en het rapport verkennend bodemonderzoek Javastraat no. 155899 van 8 juli 2005, bijlage 3.
7. levering van de gronden vindt plaats binnen twee maanden nadat het raadsbesluit ten aanzien van de financiële gevolgen van deze overeenkomst is genomen en goedkeuring voor het Project is verkregen.
8. het beheer van de bestaande openbare ruimte binnen de Grens koop-realisatieovereenkomst wordt door en voor rekening uitgevoerd door de Gemeente tot het moment dat de parkeerplaatsen onderdeel gaan vormen van het Bouwrijp maken van het gebied.
9. de gronden zullen worden bestemd als is aangegeven in het eerste lid van dit artikel. Ontwikkelaar is verplicht deze bestemming te realiseren en zolang deze bestemming niet is gerealiseerd, bij het verkopen van de gronden of een deel daarvan, deze gronden eerst aan te bieden aan de Gemeente waarbij de Gemeente het recht heeft van eerste koop. Ontwikkelaar is verplicht deze bedingen (kettlingbeding) bij elke

overdracht/of een deel daarvan in de overdrachtsakte te laten opnemen op straffe van een boete van € 22.689,01.

10. de Ontwikkelaar verkoopt na het woonrijp maken binnen de Grens koop-realisatieovereenkomst gelegen, Openbare infrastructuur, openbare wegen, groenvoorzieningen en de overige inrichting van de openbare ruimte aan de gemeente voor een bedrag van €787.524,00 exclusief belastingen. De over te dragen Openbare ruimte is aangegeven in bijlage 1.
11. levering van de Openbare ruimte vindt plaats binnen twee maanden na de oplevering zoals vermeld in artikel 7 lid 5 van deze overeenkomst.
12. De Grens koop-realisatieovereenkomst is aangegeven in bijlage 8 en uitgewerkt in Bijlage 1, 2 en 5.

### Artikel 3

#### Procedures

1. Partijen zijn er mee bekend dat het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Van Galenbuurt 1978", de beoogde bebouwing niet toestaat. De Gemeente zal ten behoeve van het verlenen van de vereiste vergunningen een procedure volgen ten behoeve van het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
2. de Gemeente zal zoveel mogelijk, maar met inachtneming van haar publiekrechtelijke positie, de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, bevorderen dat procedures met betrekking tot de in het eerste lid bedoelde vrijstelling en procedures tot verlening van (bouw-)vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en vrijstellingen met voortvarendheid worden gevoerd, zowel door de Gemeente zelf als door eventuele andere overheden.
3. de Ontwikkelaar of nader te noemen derde(n) verplicht(en) zich de benodigde, vergunningen, beschikkingen, vrijstellingen en ontheffingen tijdig en conform de bij deze overeenkomst behorende planning bij de Gemeente aan te vragen en de bouwaanvraag te voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.
4. als de in het eerste lid bedoelde procedure niet leidt tot het verlenen van een bouwvergunning kan de Ontwikkelaar de ontbinding inroepen van deze overeenkomst, zonder dat over en weer deswege recht bestaat op enige vorm van schadevergoeding.
5. omtrent de aanwezigheid van mogelijke planschade zal een planschaderisicoanalyse worden verricht op kosten van de Ontwikkelaar. Met de Ontwikkelaar zal separaat een planschadevergoedingsovereenkomst worden gesloten.

### Artikel 4

#### Planning

1. de Ontwikkelaar stelt een planningschema vast (bijlage 4). Partijen zijn behoudens overmacht gehouden om in dit schema voor hun wederzijdse activiteiten opgenomen termijnen in acht te nemen.
2. indien overschrijding van de in dit schema vastgestelde tijdstippen dreigt, zullen Partijen elkaar daarvan onmiddellijk op de hoogte stellen en zullen Partijen overleggen over de alsdan te nemen maatregelen, onverlet de gevolgen welke de wet en deze overeenkomst verbinden aan het eventueel ingebreke zijn van een Partij in de nakoming van diens verplichtingen.
3. Partijen zijn zich er van bewust dat in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing, waarbij wordt verwezen naar artikel 9 lid 2 van deze overeenkomst, voor 1 juni 2006 een onomkeerbare situatie moet zijn ontstaan.

## Artikel 5

### **Sloop bestaande opstallen**

1. de opdrachtverstrekking voor de sloop van de bestaande opstallen geschiedt door de en volledig voor rekening van de Ontwikkelaar. Een half jaar na de ondertekening van deze overeenkomst dient het pand waar het voormalige CWI gehuisvest was te zijn gesloopt.

## Artikel 6

### **Infrastructuur / openbare ruimte**

1. Een voorstel van de Gemeente voor de aanleg en inrichting van de Infrastructuur binnen de Grens koop-realisatieovereenkomst is opgenomen in **bijlage 2 en 5**. De parkeerplaatsen binnen de Grens koop-realisatieovereenkomst op maaiveldniveau zijn eigendom van Ontwikkelaar die deze mag verkopen respectievelijk verhuren (zie artikel 16). Het beheer en onderhoud van deze parkeerplaatsen is voor rekening van de Ontwikkelaar. De weg naar de gebouwde parkeervoorziening en de parkeerplaatsen op maaiveldniveau is openbaar en gaat in eigendom over naar de Gemeente. Het beheer en onderhoud van deze openbare weg is voor rekening van de Gemeente.
2. de Ontwikkelaar handelt als directievoerende opdrachtgever voor het Bouw- en woonrijp maken binnen de Grens koop-realisatieovereenkomst en verbindt zich jegens de Gemeente tot de aanleg en inrichting voor eigen rekening en risico van alle Infrastructuur in de Openbare ruimte binnen de Grens koop-realisatieovereenkomst. De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de kwaliteitseisen zoals vastgelegd in **bijlage 2 en 7** en overeenkomstig de door de Ontwikkelaar, voor eigen rekening, nader uit te werken ontwerptekeningen, op te stellen bestekken en uitvoeringstekeningen. Voornoemde ontwerpen, bestekken en uitvoeringstekeningen behoeven voorgaande goedkeuring door de Gemeente, die daarbij toetst aan voornoemde kwaliteitseisen.
3. tijdens de uitvoering zal de Ontwikkelaar de Gemeente in staat stellen alle benodigde controles binnen de Grens koop-realisatieovereenkomst uit te voeren.
4. voor de sloop van bestaande en de aanleg van de nutsvoorzieningen treedt de Gemeente op als opdrachtgever en verlener van de vergunningen. De kosten betreffende de nutsvoorzieningen zijn voor de Ontwikkelaar.
5. de aanbesteding van de werkzaamheden voor het Bouw- en woonrijp maken binnen de Grens koop-realisatieovereenkomst geschiedt door de Ontwikkelaar. Het volledige aanbestedingsrisico in verband met het Bouw- en woonrijp maken en andere werken, diensten en leveringen waarvoor in het kader van deze overeenkomst de aanbestedingsregelgeving van toepassing is, komt voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

## Artikel 7

### **De oplevering van de in het kader van het bouw- en woningrijp maken van de Openbare ruimte**

1. de Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat het openbare deel of een gedeelte daarvan gereed is als de bebouwing in gebruik wordt genomen.

2. de eerste oplevering van de binnen de Grens koop-realisatieovereenkomst gelegen Infrastructuur of een aaneengesloten gedeelte daarvan zal geschieden op schriftelijke uitnodiging van de Ontwikkelaar, hetgeen niet eerder zal geschieden dan nadat alle civiel- en cultuurtechnische werkzaamheden zijn gerealiseerd. De Gemeente zal door de Ontwikkelaar in de gelegenheid worden gesteld de aanleg en de inrichting van de Infrastructuur binnen 14 dagen na verzending van vorenbedoelde uitnodiging op te nemen ten einde te kunnen beoordelen of de Ontwikkelaar terzake aan haar verplichtingen heeft voldaan. Nadat de opnemings heeft plaatsgevonden dient de Gemeente binnen 14 dagen aan te geven of vorenbedoelde aanleg en inrichting al dan niet is goedgekeurd. Onthouding van goedkeuring kan slechts geschieden onder opgaaf van de gebreken die reden zijn voor de onthouding van de goedkeuring. Kleine gebreken die het beoogde gebruik niet beperken of in de weg staan, kunnen geen reden tot het onthouden van goedkeuring zijn, mits zij de ingebruikneming niet in de weg staan. Deze gebreken dienen in de daaropvolgende onderhoudsperiode van 3 maanden te worden hersteld  
Indien de Gemeente niet binnen 14 dagen na verzending van de vorenbedoelde uitnodiging tot opnemings overgaat, dan wel indien door de Gemeente niet binnen 14 dagen na de opnemings een schriftelijke mededeling, of het werk al dan niet is goedgekeurd, aan de Ontwikkelaar heeft verzonden, dan wordt de aanleg en de inrichting van de Infrastructuur geacht te zijn goedgekeurd op de 13<sup>e</sup> dag na verzending van de uitnodiging respectievelijk de 13<sup>e</sup> dag na de opnemings.
3. indien door de Gemeente goedkeuring wordt onthouden zal de Ontwikkelaar de geconstateerde gebreken zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen de onderhoudsperiode van 3 maanden, herstellen. Na herstel van voornoemde gebreken zal de Ontwikkelaar de Gemeente schriftelijk uitnodigen voor een tweede oplevering. Met betrekking tot een tweede oplevering na onthouding van goedkeuring is het bepaalde in het tweede lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing. Bij de tweede oplevering zullen andere gebreken dan die, welke bij de eerste oplevering aan de Ontwikkelaar zijn opgegeven, geen reden zijn tot hernieuwde onthouding van goedkeuring, tenzij die gebreken na de eerste oplevering door werkzaamheden van of in opdracht van respectievelijk door nalatigheid van de Ontwikkelaar zijn ontstaan.
4. de onderhoudstermijn na de eerste oplevering bedraagt 3 maanden. Definitieve oplevering vindt derhalve eerst plaats uiterlijk 3 maanden na de afronding van de eerste oplevering.
5. de dag waarop de aanleg en inrichting van de Infrastructuur binnen de Grens koop-realisatieovereenkomst is goedgekeurd of wordt geacht wederzijds te zijn goedgekeurd, geldt als de dag waarop de Infrastructuur is opgeleverd.
6. eventuele afwijkingen in de oplevering van de Infrastructuur en de daarbij behorende onderhoudstermijn ten opzichte van hetgeen hierboven is omschreven dienen vastgesteld te worden in onderling overleg.  
Voor de Openbare Verlichting geldt in afwijking van het vorenstaande ingevolge de Algemene Voorschriften Openbare Verlichting gemeente Den Helder" van 5 november 2004 dat de onderhoudsperiode op één jaar wordt gesteld, ingaand na definitieve (2e) oplevering conform de voorschriften  
Voor de Groenvoorzieningen en Speelvoorzieningen geldt dat de groenvoorzieningen worden aangelegd in het plant- c.q. zaaiseizoen die voor het toegepaste plantgoed geldt. Deze aanplant hoeft niet gelijk te lopen met de oplevering van de Openbare ruimte.  
Na de aanplant is het onderhoud geheel voor de Ontwikkelaar. In het eerste groeiseizoen zal een controle door de Gemeente en de Ontwikkelaar worden uitgevoerd (1e oplevering). Hierin wordt vastgelegd welke beplanting het daarop volgende plantseizoen zal worden vervangen, het zogenaamde inboeten (op kosten van de ontwikkelaar). Na het inboeten van verloren plantmateriaal volgt de 2e, definitieve oplevering.

De Ontwikkelaar heeft dus het onderhoud gedurende het eerste groeiseizoen met daarbij een groeigarantie van één jaar met de verplichting van inboeten van verloren plantmateriaal.

Voor de speelvoorzieningen geldt een onderhoudstermijn van 3 maanden na de 2e, definitieve oplevering. Voor toestellen en/of bepaalde onderdelen gelden de garantieperioden van de leveranciers (indien van toepassing).

Voor algemene leveranciers- of fabrieksgaranties geldt dat - indien deze garanties niet overdraagbaar zijn, de Ontwikkelaar deze op naam van de gemeente Den Helder stelt. De datum van ingang van garanties zal conform voorwaarden zijn van de fabrikant en/of leverancier.

Tijdens de onderhoudsperiode van de diverse onderdelen geldt dat schade door toedoen van derden en/of gebruikers van de Openbare ruimte, deze ook op kosten van de Ontwikkelaar hersteld moeten worden.

7. tot de verplichtingen van de Ontwikkelaar gedurende de onderhoudstermijn behoort naast het herstellen van eventuele gebreken in de Infrastructuur welke in de onderhoudstermijn aan de dag zijn getreden, ook het herstellen van eventuele ontstane schade aan de binnen de Grens koop-realisatieovereenkomst aanwezige voorzieningen, voor zover de Gemeente ten verzoeken van de Ontwikkelaar aannemelijk heeft gemaakt dat deze schade het gevolg is van door, of in opdracht van, de Ontwikkelaar verrichte uitvoeringstechnische activiteiten van bouwkundig, civiel- of cultuurtechnische aard.
8. de onderhouds- en herstelwerkzaamheden die geschieden voor rekening van de Ontwikkelaar dienen tot genoegen te zijn van de Gemeente en dienen te geschieden binnen 30 werkdagen na de aanzegging van de Gemeente daartoe, behoudens overmacht.
9. na afloop van de onderhoudstermijn als bedoeld in het 6e lid is de Ontwikkelaar verplicht –gelijk de Gemeente verplicht is te aanvaarden- haar rechten en aanspraken uit de door haar met de voor de aanleg en inrichting van de Infrastructuur ingeschakelde derde, gesloten overeenkomsten, aan de Gemeente te cederen, onder vrijwaring van de Ontwikkelaar terzake.
10. vanaf het tijdstip van de eerste oplevering van de wegen zal de Gemeente optreden als beheerder in de zin van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990. De kosten van de in verband hiermee te plaatsen verkeers- en waarschuwingborden komen ten laste van de Ontwikkelaar.
11. na het aflopen van de onderhoudstermijnen komt het beheer en onderhoud van de Openbare ruimte voor rekening van de Gemeente.
12. Ontwikkelaar verplicht zich uiterlijk binnen drie maanden na oplevering van het Project voor haar rekening de van Galenstraat en de Herzogstraat in de staat te brengen waarin zij voor de start van de werkzaamheden verkeerde. Een en ander wordt voor de aanvang van de werkzaamheden op kosten van de Ontwikkelaar vastgelegd in een opnamerapport door een onafhankelijk bureau. Het opnamerapport wordt gedeponereerd bij een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris.

## **Artikel 8**

### **Bouwprogramma**

1. De Ontwikkelaar ontwikkelt en realiseert op de locatie het Bouwplan bestaande uit:
  - 78 woningen, onderverdeeld in 50 huurappartementen, 11 koopappartementen en 17 grondgebonden stadswoningen;
  - ca. 563 m2 bvo voor zorgvoorzieningen;
  - gebouwde- en ongebouwde parkeervoorzieningen;

Eén en ander overeenkomstig het door de Gemeente op grond van de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals opgenomen in **bijlagen 2, 8 en 9** en het gestelde in deze overeenkomst.

## Artikel 9

### Financieel

1. het totale Project wordt voor rekening en risico door de Ontwikkelaar gerealiseerd.
2. -de gronden worden binnen twee maanden nadat het raadsbesluit ten aanzien van de financiële gevolgen van deze overeenkomst is genomen en goedkeuring voor het Project is verkregen aan de Ontwikkelaar verkocht en geleverd voor € 787.525,00,  
→ -de Openbare ruimte wordt binnen twee maanden na de dag waarop de aanleg en inrichting van de Infrastructuur binnen de Grens koop-realisatieovereenkomst is goedgekeurd of wordt geacht wederzijds te zijn goedgekeurd door de Ontwikkelaar aan de Gemeente verkocht en geleverd voor €787.524,00.  
→ -de Gemeente levert binnen dit project éénmalig een bijdrage van € 600.000,00 incl. BTW, aan ISV gerelateerde subsidie. Betaling van deze bijdrage zal als volgt plaatsvinden:
  - € 300.000,- na oplevering van de sloop van het voormalige gemeentekantoor (CWI gebouw)
  - € 150.000,- bij de start van de bouwwerkzaamheden (eerste paal)
  - € 150.000,- bij oplevering van de openbare ruimte aan de gemeente.

## Artikel 10

### Ontwikkeling en realisatie

1. de Ontwikkelaar heeft/zal de navolgende door haar te vervaardigen stukken in verband met de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan ter beoordeling en goedkeuring voorleggen aan de Gemeente
  - a. het definitieve ontwerp van het gehele Project conform de voorschriften zoals aangegeven zijn in de bijlagen 2, 5 en 7.
  - b. de tekeningen en de bestekken voor de realisatie van de Openbare ruimte.
2. de Gemeente zal de documenten van lid 1 van dit artikel toetsen aan deze Koop-realisatieovereenkomst, inclusief alle bijlagen. De daaropvolgende ontwerpen zullen vervolgens worden getoetst aan het laatst vastgestelde document.
3. de Ontwikkelaar zal de benodigde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en/of toestemmingen voor de ontwikkeling van de bouwlocatie aanvragen en de Gemeente zal zich inspannen de aangevraagde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en/of toestemmingen te verlenen.
4. indien tengevolge van bezwaar- en beroepsprocedures de verlening van een bouwvergunning niet kan plaatsvinden overeenkomstig de tussen Partijen overeengekomen planning als bedoeld in artikel 4 van deze overeenkomst, stelt de Gemeente de Ontwikkelaar daarvan direct in kennis en treden Partijen in overleg ter voorkoming c.q. beperking van de daardoor ontstane c.q. te verwachten vertraging.
5. bij het verkrijgen van een onherroepelijke bouwvergunning is de Ontwikkelaar verplicht binnen 6 maanden een aanvang te maken met de bouw, onder voorbehoud dat Ontwikkelaar kan beschikken over alle voor de realisering benodigde gronden en er sprake is van een gerealiseerde voorverkoop respectievelijk voorverhuur door de Ontwikkelaar van 70% van het te realiseren bouwprogramma conform artikel 8.

## Artikel 11

### Organisatie en communicatie

1. Partijen plegen over de voortgang van het Project regelmatig overleg.
2. ten behoeve van hun samenwerking hebben Partijen een overlegstructuur in het leven geroepen, waarbij de Ontwikkelaar voorzitter is en de Gemeente zijn eigen afgevaardigden samenstelt.

3. Partijen zullen tevens een communicatieplan maken.

## **Artikel 12**

### **Ontbinding van de koop-realisatieovereenkomst**

1. Deze Koop-realisatieovereenkomst kan onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid 4 door de meest gerede 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 geen ISV subsidie wordt verstrekt.
  - d. indien de Ontwikkelaar niet over de gronden kan beschikken en/of de Gemeente de gronden uiterlijk 1 december 2008 niet kan leveren.
  - e. 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 gezamenlijke Partijen worden ontbonden bij gezamenlijke gelijkkluidende 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 terstond, schriftelijk, bekend aan de Gemeente. Partijen zullen zich binnen een termijn van 9 maanden na dit schrijven zoveel mogelijk 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.
5. indien deze overeenkomst op grond van het bepaalde in de voorgaande artikelliden is beëindigd, staat het de Gemeente desgewenst vrij het Project alsnog te (doen) realiseren met gebruikmaking van de aan haar door derden of de Ontwikkelaar beschikbaar gestelde gegevens, zonder dat de Gemeente hiervoor enige vergoeding aan de Ontwikkelaar verschuldigd is. De Ontwikkelaar verplicht zich om voornoemde verplichting middels een kettingbeding op te nemen in de overeenkomsten tussen haar en derden. Een en ander laat de auteursrechten van de architect op grond van de Auteurswet 1912 onverlet.

## **Artikel 13**

### **Overdracht rechten en verplichtingen**

1. de Ontwikkelaar is niet gerechtigd voordat het project volledig is gerealiseerd, zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan één of meer derden over te dragen zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente. Eén en ander behoudens een overdracht naar een dochtervennootschap van de Ontwikkelaar.
2. de Gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden. De toestemming wordt in ieder geval niet verleend indien de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst naar het oordeel van de Gemeente onvoldoende zeker is gesteld.
3. indien de Ontwikkelaar zijn rechten of verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan één of meer derden overdraagt, dient zij, onverminderd het bepaalde



in de voorgaande leden, ten minste jegens de Gemeente contractueel zekerheid te stellen dat door die derde(n) de verplichtingen uit deze overeenkomst worden nagekomen.

#### **Artikel 14**

##### **Onvoorziene omstandigheden c.q. wijzigingen**

1. wanneer zich onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 BW zullen Partijen gedurende maximaal twee maanden met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een voor alle betrokken Partijen redelijke oplossing te vinden. Kunnen partijen binnen die termijn 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.
2. Partijen zullen met inachtneming van elkaar's belang zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde onvoorziene omstandigheden tot een minimum te beperken.

#### **Artikel 15**

##### **Bodem**

1. Ontwikkelaar is bekend met het verkennende bodemonderzoek welke als **bijlage 3** bij deze overeenkomst is toegevoegd.
2. de Ontwikkelaar voert voor eigen rekening en risico, een nader bodemonderzoek uit en stelt, indien noodzakelijk, een saneringsplan op.
3. de gronden worden door en voor rekening van de Ontwikkelaar functioneel gesaneerd.
4. een afschrift van eventuele saneringsrapporten (evaluatierapporten) worden door de Ontwikkelaar aan de Gemeente verstrekt.

#### **Artikel 16**

##### **Parkeerplaatsen**

1. de Ontwikkelaar is vrij in de toewijzing van de door haar gebouwde woningen aan huurders en kopers. De ontwikkelaar is vrij in de toewijzing van parkeerplaatsen in de gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen aan kopers en huurders van de nieuw te bouwen woningen en de omliggende bestaande appartementencomplexen st Josef, Lidwina en Catharina. De parkeerplaatsen zijn onlosmakelijk verbonden aan de koop woningen en koopappartementen. De Ontwikkelaar neemt in de koop-/aannemingsovereenkomst en in de splitsingsakten appartementsrechten de kwalitatieve verplichting op dat parkeerplaatsen niet vrij verhandelbaar zijn. Huurders (bestaand en nieuw) van parkeerplaatsen mogen parkeerplaatsen niet onderverhuren.

#### **Artikel 17**

##### **Bevoegd orgaan gemeente**

1. 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 18**

### **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 bindend advies, arbitrage of mediation. Een besluit daarover nemen partijen uiterlijk binnen 3 maanden nadat de 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. De plaats van mediation zal Den Helder zijn.
5. De hiervoor beschreven geschillenregeling laat onverlet het vragen van een voorziening in kort geding of het nemen van conservatoire maatregelen.

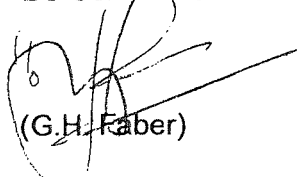
### **Artikel 19**

#### **Slotbepaling**

1. Bij de onderhavige overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
  - Bijlage 1:** Ontwikkelingsplan d.d. 02-05-2006
  - Bijlage 2:** Inrichtingsplan d.d. 02-05-2006
  - Bijlage 3:** verkennend bodemonderzoek d.d. 8 juli 2005 nr. 155899
  - Bijlage 4:** planningsschema d.d. 12 juli 2006
  - Bijlage 5:** Maten- en verkavelingsplan d.d. 02-05-2006
  - Bijlage 6:** algemene voorwaarden Gemeente Den Helder voor de uitgifte van onroerende zaken
  - Bijlage 7:** Programma van eisen
  - Bijlage 8:** haalbaarheidsstudie BBHD Architecten d.d. 7 oktober 2005
  - Bijlage 9:** brief van burgemeester en wethouders d.d. 24 april 2006.
  - Bijlage 10:** begrippenlijst
  - Bijlage 11:** brief AU06.05774 van 13 juli 2006, onderwerp: toekenning subsidie Lidwinacomplex
2. De grens realisatieovereenkomstwerk grens is bepaald, de nadere technische invulling kan nog in overleg worden gewijzigd.
3. In geval van tegenstrijdigheden tussen de inhoud van de bepalingen van onderhavige overeenkomst en de bijlagen bij deze overeenkomst, prevaleren de bovenstaande bepalingen van de overeenkomst.

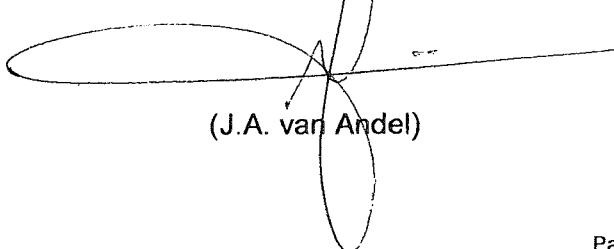
Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend op 18 juli 2006

De Gemeente

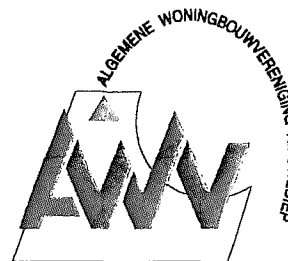


(G.H. Faber)

De Ontwikkelaar



(J.A. van Andel)



Bijlagen behorende bij de Koop-Realisatieovereenkomst PROJECT  
"Lidwina", ondertekend op 18 juli 2006

- bijlage 1      Ontwikkelingsplan dd 02-05-2006
- bijlage 2      Inrichtingsplan dd 02-05-2006
- bijlage 3      Verkennend bodemonderzoek javastraat te Den Helder  
dd 8 juli 2005 nr 155899
- bijlage 4      Planningsschema dd 12 juli 2006
- bijlage 5      Maten- en verkavelingsplan dd 02-05-2006
- bijlage 6      Algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken van de  
gemeente Den Helder
- bijlage 7      Programma van Eisen  
- openbare verlichting  
- civiel techniek openbare ruimte  
- beheer openbare ruimte  
- groenvoorzieningen openbare ruimte  
-
- bijlage 8      Haalbaarheidsstudie BBHD Architecten dd 7 oktober 2005
- bijlage 9      Brief van burgemeester en wethouders dd 24 april 2006
- bijlage 10     Begrippenlijst
- bijlage 11     brief AU06.05774 van 13 juli 2006, onderwerp: toekenning subsidie  
Lidwinacomplex