

Samenwerkingsovereenkomst

tussen

Stichting Maasdelta Groep

en

Gemeente Spijkenisse

Complex 16, Schiekamp

Versie 30 november 2010

W
11/10

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

- I. De gemeente Spijkenisse, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw M. Salet, hierna te noemen: "de Gemeente"

en

- II. Stichting Maasdelta Groep Spijkenisse, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer mr. I.M.J. de Groot, hierna te noemen: "Maasdelta"

Hierna tezamen te noemen "partijen", of afzonderlijk "partij";

in aanmerking nemende dat:

- a. Maasdelta in de wijk Schiekamp thans 24 huurwoningen in eigendom heeft;
- b. de seniorenwoningen aan de J. Vermeerstraat en de G. Doustraat in de wijk Schiekamp, bekend onder de naam Complex 16, een nieuwe impuls behoeven en partijen gezamenlijk invulling wensen te geven aan de herontwikkeling van deze locatie.
- c. het college op 25 november 2008 heeft ingestemd met de overeenstemming op hoofdlijnen met Maasdelta op basis van het verslag "meer samen, samen meer" d.d.23 april 2008.
- d. de basis voor de uitvoering van de plannen de bestuurlijke kaders zijn die zijn opgenomen in het sub c genoemde collegebesluit.
- e. Partijen hun afspraken met betrekking tot de herontwikkeling van Complex 16 wensen vast te leggen als volgt in deze overeenkomst.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 **Definities**

In deze overeenkomst worden de volgende definities gebruikt, waaraan de navolgende betekenis wordt toegekend:

Exploitatiegebied

Dat gedeelte van Schiekamp waar door en voor rekening van Maasdelta de woningbouw zal plaatsvinden, alsmede dat gedeelte van Schiekamp waar de civieltechnische werken uitgevoerd zullen worden. De exploitatiegebieden bestaan uit de in de bijlage gearceerde delen van de kadastrale kaart (bijlage A).

Openbaar gebied

Het gedeelte van het Exploitatiegebied dat een openbaar karakter heeft of krijgt in de zin van de APV, de WVV en de Wegenwet, met inbegrip van bermen, openbaar groen en bermsloten.

Project

Het totaal aan werkzaamheden dat door Maasdelta in het exploitatiegebied wordt uitgevoerd, inhoudende het bouwrijp maken, de civieltechnische werken en woningbouw overeenkomstig het woningbouwprogramma zoals omschreven in art. 9 van deze overeenkomst.

Richtinggevende planning

De weergave van de onderlinge tijdsafhankelijkheid van de te verrichten werkzaamheden en de overige activiteiten, zoals die door partijen is overeengekomen conform bijlage B.

Stedenbouwkundig plan

Het door de gemeente in overleg met Maasdelta op te stellen stedenbouwkundig plan als nadere uitwerking van het woningbouwprogramma.

Infrastructuur

De binnen het exploitatiegebied gelegen werken, gebouwen en (openbare) voorzieningen met bestemming verkeersdoeleinden, groen, en/of water zoals aangegeven in de tekening conform bijlage A, alsmede de eventueel noodzakelijke aansluitingen op wegen, waterlopen en rioleringen buiten het exploitatiegebied.

De Infrastructuur omvat mede het realiseren van de bovengrondse openbare parkeerplaatsen (niet ondergronds, niet half verdiept, niet overdekt).

Inrichtingsplan

Het door Maasdelta op te stellen en samen met de gemeente uit te werken inrichtingsplan. Het inrichtingsplan van "Hof van Noord" in de 1^{ste} fase van de herstructurering Hoogwerf Noord dient als referentie voor de beoogde kwaliteit van de buitenruimte, onder meer door een overzicht van materiaalkeuzes, beoogde beplanting, openbare verlichting en straatmeubilair.

Civieltechnische Werken

1. het ontwerp en de inrichting van het openbaar gebied, waaronder wordt verstaan het vernieuwen van de verharding en waar nodig de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur (nutsvoorzieningen) binnen het exploitatiegebied alsmede de aansluiting daarvan op de infrastructuur en nutsvoorzieningen buiten het exploitatiegebied;
2. het woonrijp maken van het exploitatiegebied en de aanleg van alle parkeerplaatsen worden uitgevoerd conform het inrichtingsplan.

Bouwrijp maken

Het op hoogte brengen van de gronden in het exploitatiegebied, het doen van eventueel noodzakelijk onderzoek naar bodemverontreiniging en het uitvoeren van eventueel noodzakelijke bodemsaneringen, het waarnodig slopen en verwijderen of verplaatsen van opstallen en verwijderen en/of verleggen van obstakels (zoals kabels, buizen en leidingen).

Woonrijp maken

Het definitief inrichten van het openbaar gebied volgens het inrichtingsplan door uitvoering van de civieltechnische werken zoals genoemd in de artikelen 1 en 10 van deze overeenkomst.

Bestemmingsplan

Het door en voor rekening van de Gemeente op te stellen bestemmingsplan Noord voor Hoogwerf-Schiekamp. In dit bestemmingsplan worden de herstructureringsplannen Hoogwerf Noord fase 1 en 2, de herontwikkeling van complex 16 te Schiekamp en de uitbreiding van de meubelboulevard Groene Kruisweg als deelplannen opgenomen.

Coördinatieoverleg

Het coördinatieoverleg als bedoeld in artikel 4 van deze overeenkomst.

Stuurgroep

De stuurgroep als bedoeld in artikel 4 van deze overeenkomst.

Woningbouw

De ontwikkeling en realisering van het bouwprogramma in het Exploitatiegebied zoals beschreven in artikel 9 van deze overeenkomst.

Artikel 2 **Doel en duur van de overeenkomst**

1. Deze overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de afspraken tussen partijen omtrent de (verdere) ontwikkeling en realisering van het project zoals genoemd in artikel 1 van deze overeenkomst in samenwerking tussen de Gemeente en Maasdelta.
2. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van het project en eindigt op het tijdstip waarop:
 - a. door partijen schriftelijk wordt vastgesteld dat zij over en weer aan hun verplichtingen onder deze overeenkomst hebben voldaan, dan wel
 - b. een partij schriftelijk aangeeft van nog niet nagekomen verplichtingen geen nakoming van de andere partij (meer) te zullen vorderen.

Artikel 3 **Projectomschrijving**

1. Het project behelst:
 1. de uitwerking van het stedenbouwkundig plan (door de gemeente);
 2. de uitwerking van het inrichtingsplan (door Maasdelta);
 3. de ontwikkeling van plannen voor nieuwbouw (door Maasdelta);
 4. de overdracht van gronden in het exploitatiegebied door de gemeente aan Maasdelta;
 5. de overdracht van gronden in het exploitatiegebied door Maasdelta aan de gemeente;
 6. het bouwrijp maken van de gronden in het exploitatiegebied (door Maasdelta);
 7. de uitvoering van civieltechnische werken in het exploitatiegebied (door Maasdelta);
 8. de realisatie van de plannen voor nieuwbouw (door Maasdelta)
2. De uitvoering van het project dient in overeenstemming te zijn met de uitgangspunten zoals verwoord in het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 25 november 2008, en de uitwerking daarvan door beslissingen in de stuurgroep.

Artikel 4 **Overlegstructuur**

1. Ten behoeve van het voor het project benodigde overleg hebben partijen een overlegstructuur in het leven geroepen, bestaande uit een stuurgroep, waarin:
 - a. de gemeente is vertegenwoordigd door een afvaardiging van het college van burgemeester en wethouders en de projectleider van de gemeente, en
 - b. Maasdelta is vertegenwoordigd door haar directie en een door haar aangestelde projectleider.
2. De stuurgroep is het orgaan dat toeziet op en waar nodig is invulling geeft aan de voortgang van de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst. Hierin hebben vertegenwoordigers van de partijen zitting, zoals weergegeven in artikel 4, lid 1 van deze

overeenkomst.

3. De wethouder met de portefeuille "Beheer openbare ruimte en wonen" is voorzitter van de stuurgroep.
4. Om praktische redenen zal complex 16 als vast agendapunt worden geagendeerd in de stuurgroepvergadering van Hoogwerf Noord.
5. De gemeente en Maasdelta hebben ieder één stem in de stuurgroep. De stuurgroep besluit bij voorkeur op basis van unanimititeit.
6. De stuurgroep neemt onder meer, maar niet uitsluitend, een standpunt in over de navolgende onderwerpen:
 - a. het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan;
 - b. wijzigingen op het planningsschema
 - c. het woningbouwprogramma;
 - d. de sloop en de plannen voor nieuwbouw;
 - e. de civieltechnische werken;
 - f. aangelegenheden waarover in het coördinatieoverleg, de projectgroep en/of ambtelijke projectteams geen overeenstemming bestaat.
7. De overlegstructuur bestaat verder uit een coördinatieoverleg tussen de projectleider van Maasdelta en de gemeentelijk projectleider. De thema's die hierbij aan de orde komen zijn onder meer:
 - Bestemmingsplan en RO procedures;
 - Infrastructuur/parkeren;
 - Stedenbouwkundig plan;
 - Inrichtingsplan;
 - Woningbouwprogramma
 - Bouwplanontwikkeling;
 - Planning;
 - Communicatie;
 - Leefbaarheid tijdens uitvoering;
8. Het secretariaat van het overleg zoals bedoeld in lid 7 van dit artikel, wordt voorbereid door de projectleider van de gemeente en de projectleider van Maasdelta.
9. Bij het overleg zoals bedoeld in lid 7 van deze overeenkomst, zullen indien nodig vakgroepen van de gemeente en/of (externe) adviseurs van Maasdelta worden betrokken

Artikel 5 Planning

1. Partijen zijn de in bijlage B bijgevoegde richtinggevende planning overeengekomen.
2. In de richtinggevende planning wordt de onderlinge tijdsafhankelijkheid van de te verrichten werkzaamheden en de overige activiteiten weergegeven. In de richtinggevende planning wordt tevens rekening gehouden met de benodigde proceduretijd voor de beoordeling van de bouwplannen, de afgifte van bouwvergunningen en eventueel

benodigde procedures ter verkrijging van goedkeuring van andere overheidslichamen/-instanties.

3. Partijen zullen de richtinggevende planning tijdig aan hun contractspartijen en andere betrokken derden ter hand stellen en er op toezien dat de richtinggevende planning onderdeel uitmaakt van met die partijen/derden te sluiten overeenkomsten.
4. Indien overschrijdingen van een of meer van de in de richtinggevende planning gestelde uiterste data dreigt, zal de meest gereede partij de andere partij bij deze overeenkomst daarvan onmiddellijk schriftelijk op de hoogte stellen en zullen partijen overleggen over eventueel te nemen maatregelen, als de omstandigheden de plannen casu quo voortgang feitelijk beïnvloeden.

Artikel 6 **Overdracht van gronden**

1. Voor de overdracht van gronden stemmen partijen in met de fiscale notatie van Loyens en Loeff de dato 30 augustus 2010. De notitie is als bijlage H bij deze overeenkomst gevoegd en maakt daar onlosmakelijk deel van uit.
De in bijlage H genoemde constructie krijgt nadere uitwerking in de terzake op te stellen overeenkomst(en).

Artikel 7 **Planontwikkeling**

1. De gemeente werkt voor eigen rekening het exploitatiegebied uit tot een stedenbouwkundig plan.
2. Maasdelta werkt voor eigen rekening per deelproject het exploitatiegebied uit tot een inrichtingsplan. De uitwerking geschiedt in samenwerking met de gemeente. Het inrichtingsplan heeft een referentieniveau dat overeenkomt met het inrichtingsplan van Hof van Noord uit fase 1 van de herstructurering Noord (Hoogwerf). Nadat de gemeente ambtelijk met het ontwerp van het inrichtingsplan van het betreffende deelplan heeft ingestemd, wordt het definitief ontwerp van het inrichtingsplan ter goedkeuring aan het college van B&W en de raadscommissie ROB voorgelegd.
3. De gemeente stelt met inachtneming van de richtinggevende planning, al de voor het project vereiste juridisch-planologische procedures tijdig in werking en wikkelt deze zo voortvarend mogelijk af.
4. Maasdelta draagt zorg voor het tijdig indienen van de voor de woningbouw vereiste bouwvergunningen.
5. De gemeente spant zich in de bouwvergunningsprocedure zo spoedig mogelijk na indiening van de bouwaanvraag af te ronden, met inachtneming van de daartoe strekkende regelgeving van de Wet Ruimtelijke Ordening.
6. Indien bezwaar- of beroepsschriften, dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties mochten leiden tot vertragingen in de verlening van de benodigde vrijstellingen, vergunningen of herziening van het bestemmingsplan dan wel tot weigering of vernietiging daarvan, dan

wel tot wijziging van inmiddels door partijen goedgekeurde zaken, zullen partijen ter zake met elkaar overleg voeren en zich inspannen om de (financiële) nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 8 **Uitvoering bouwrijp maken**

1. Partijen treden tijdig in overleg over het tijdstip en de wijze van bouwrijp maken. Leidend hierbij is de in artikel 6 genoemde fiscale notitie van Loyens en Loeff de dato 30 augustus 2010 (bijlage H).

Artikel 9 **Woningbouw**

1. Het woningbouwprogramma omvat nieuwbouw van 30 eengezinswoningen (huur en koop). Dit project betreft een energiepilot voor Maasdelta. De woningen worden uitgerust met verschillende energiebesparende maatregelen. Voor dit project zullen de totale woonlasten (= huur- + energielasten) niet hoger zijn dan voor een 'normale' bereikbare huurwoning. De huurprijs zal de maximale huur toeslaggrens niet overschrijden.
2. Alle parkeerplaatsen in het exploitatiegebied zullen bovengronds worden aangelegd. Het aantal parkeerplaatsen dat Maasdelta voor de nieuwbouwwoningen in het inrichtingsplan dient op te nemen, wordt bepaald aan de hand van onderstaande parkeernormen:
 - Eengezinswoning dure koop (VON-prijs > € 250.000 prijspeil januari 2006): 1,9 parkeerplaats per woning;
 - Eengezinswoning middeldure koop (VON-prijs > € 150.000 prijspeil januari 2006): 1,8 parkeerplaats per woning;
 - Eengezinswoning bereikbare huur / koop (VON-prijs < € 150.000 prijspeil januari 2006): 1,8 parkeerplaats per woning;De parkeerplaatsen worden binnen het exploitatiegebied aangelegd, deels in het openbaar gebied en, indien dit vanuit de parkeernorm noodzakelijk is, deels op het eigen terrein van de woningen. Indien de realisatie door Maasdelta van zeer energiezuinige woningen met hoog duurzaamheidskarakter tot aanzienlijke investeringskosten en hogere VON-prijzen leidt, treden partijen in overleg over de vaststelling van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen.
3. Maasdelta zal voor eigen rekening en risico het woningbouwprogramma (doen) realiseren. De kosten van sloop en afboeking van bestaande woningen, herhuisvesting, leegstand en nieuwbouw komen voor rekening en risico van Maasdelta.
4. Maasdelta is gerechtigd om ter realisering van de woningbouw een samenwerking met een of meer derden aan te gaan.

Artikel 10 **Uitvoering civieltechnische werken**

1. Maasdelta zal voor haar rekening en risico de civieltechnische werken in het exploitatiegebied (doen) uitvoeren. De gemeente schrijft voor aan welke eisen en specificaties de civieltechnische werken moeten voldoen, met inachtneming van het referentiekader zoals genoemd bij het inrichtingsplan in artikel 1 van deze overeenkomst.

Als referentie voor deze eisen en specificaties geldt voor de nieuwbouwprojecten het referentiebestek "Hof van Noord" dat als bijlage C deel uitmaakt van deze overeenkomst.

2. De aanleg van alle parkeerplaatsen ten behoeve van huur- en koopwoningen zoals beschreven in artikel 9, lid 2 van deze overeenkomst vallen onder deze civieltechnische werken. Tussen partijen is overeengekomen dat alle parkeerplaatsen ongebouwd en bovengronds worden uitgevoerd.
3. Maasdelta biedt de bestekken en bestekstekeningen van de civieltechnische werken ter goedkeuring aan de gemeente aan. Maasdelta zal tot aanbesteding van de civieltechnische werken overgaan nadat de gemeente de bestekken en bestekstekeningen getoetst heeft aan het referentiebestek conform bijlage C en aan de bestekken en de bestekstekeningen schriftelijk goedkeuring heeft gegeven.
4. Maasdelta zal uiterlijk op de daarvoor in de richtinggevende planning bepaalde datum beginnen met de uitvoering van de civieltechnische werken en stemt de uitvoering af op de voortgang van de woningbouw.
5. Maasdelta stelt in overleg met de gemeente een plan op voor de verkeersmaatregelen die tijdens het bouwrijpmaken, de civieltechnische werken en de woningbouw worden genomen ten behoeve van de bereikbaarheid van het exploitatiegebied, ter beperking van de overlast voor en uit oogpunt van veiligheid van de omwonenden. Nadat de gemeente dit plan heeft goedgekeurd, draagt de gemeente zorg voor de wettelijk verplichte, formele verkeersbesluiten. De uitvoering en het beheer en onderhoud van de verkeersmaatregelen geschiedt door de gemeente, eventuele kosten zijn voor rekening en risico van Maasdelta.
6. Maasdelta zal de civieltechnische werken conform de richtinggevende planning (doen) opleveren, steeds binnen een redelijke termijn na de oplevering van de laatst opgeleverde woning in het desbetreffende exploitatiegebied.
7. Maasdelta voert de directie en houdt toezicht tijdens het uitvoeren van de civieltechnische werken. De gemeentelijke opzichter neemt deel aan de bouwvergaderingen die Maasdelta met de uitvoerende aannemer houdt en wordt in de gelegenheid gesteld om tijdens de uitvoering het werk te controleren volgens het goedgekeurde bestek en bestekstekeningen zoals genoemd in lid 3 van dit artikel.
8. Het verleggen van kabels etc. voor/van nutsvoorzieningen ten behoeve van deelprojecten binnen het exploitatiegebied geschiedt overeenkomstig de eisen die de verantwoordelijk kabel- en leidingbeheerders daarvoor stellen en komen voor rekening van Maasdelta.
9. Maasdelta zal de civieltechnische werken aan de gemeente opleveren en overdragen volgens een nader door partijen op te stellen protocol.
10. De gemeente zal de civieltechnische werken na - schriftelijke - goedkeuring door de gemeente en na oplevering en teruglevering daarvan door Maasdelta aan de gemeente (doen) onderhouden en eventuele gebreken daaraan verhelpen.
11. De gemeente zal, indien zij dit noodzakelijk acht, voorafgaand aan de woningbouw en de civieltechnische werken voor haar rekening de hoofdriolering in de exploitatiegebieden vervangen, daarbij rekening houdend met de situatie die ontstaat na uitvoering van het

woningbouwprogramma en het inrichtingsplan zoals omschreven in artikel 9 lid 1 van deze overeenkomst. Een eventuele drainage wordt op kosten van Maasdelta aangesloten op een drainageleiding.

12. De gemeente sluit met de aannemers van de sloop- en woningbouwwerkzaamheden separate bouwterreinovereenkomsten af.
13. Maasdelta zal alle noodzakelijke maatregelen nemen om het openbaar gebied grenzend aan de exploitatiegebieden schoon en toegankelijk te houden indien tijdens de uitvoering als gevolg van de werkzaamheden zoals omschreven in deze overeenkomst overlast optreedt en/of vervuiling ontstaat.

Artikel 11 Financiële bepalingen

1. Planschades als gevolg van RO-procedures ten behoeve van de woningbouw conform artikel 9 van deze overeenkomst zijn voor rekening en risico van Maasdelta. Maasdelta laat hiertoe vooraf een planschadeanalyse opstellen.
2. Eventuele woningbouwsubsidies vanuit de stadsregio komen ten gunste van de Gemeente. Voor andere woningbouw gerelateerde subsidies bestaat een gezamenlijke inspanningsverplichting van de partijen. Partijen zullen afhankelijk van de subsidie nader overleg plegen of deze ten gunste van de Maasdelta, Gemeente of beiden komen.
3. De eventuele omslagbijdrage aan het omslagfonds van de Stadsregio komt niet ten laste van Maasdelta.
4. Maasdelta is bij sloop of verkoop geen verwijderingsbijdrage verschuldigd.

Artikel 12 Overige bepalingen ten aanzien van de uitvoering van het project

1. Partijen zijn over en weer verplicht te gedogen dat riolen, dienstleidingen en kabels etc., die benodigd zijn voor nutsvoorzieningen, om niet in gronden worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en/of verwijderd. Het daarmee belaste personeel van derden zal zo nodig toegang worden verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden. Voorts zijn partijen en hun eventuele rechtsopvolgers verplicht mee te werken aan de vestiging van de tot het voormschreven doel noodzakelijk geachte beperkte rechten. Maasdelta zal voor het aanleggen van nieuwe en/of verleggen van bestaande nutsvoorzieningen vooraf overleggen met de betreffende leidingbeheerders en met de gemeente.
2. Maasdelta en haar eventuele rechtsopvolgers zullen gedogen dat palen, lantaarnpalen, kabels, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's, regelstations, pijpleidingen en dergelijke voor openbare doeleinden bestemd om niet op, aan, in of boven de gronden en de daarop opgerichte opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waarop de gemeente of de nutsbedrijven dit in overleg met Maasdelta of haar rechtsopvolgers nodig achten. Maasdelta en haar rechtsopvolgers zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht in stand te laten.

3. Partijen verzorgen gezamenlijk alle communicatie die nodig is om belanghebbenden voorafgaand aan en tijdens de uitvoering te informeren. Dit betreft onder meer het verspreiden van nieuwsbrieven en het houden van informatie- en/of inloopavonden over de woningbouwplannen, inrichtingsplannen, verkeersmaatregelen.

Artikel 13 Schade aan eigendommen casu quo derden

1. Iedere partij is aansprakelijk voor alle directe schade als gevolg van de door haar - of in haar opdracht - en aan haar toe te rekenen in het kader van het project uitgevoerde werkzaamheden, toegebracht aan eigendommen van de andere partij of van derden.
2. Voorafgaand aan de sloop alsmede voorafgaand aan de woningbouw draagt Maasdelta zorg voor een bouwkundige opname van de objecten in de directe omgeving. De opnamegrens wordt in overleg met de gemeente bepaald. De bouwkundige opname wordt uitgevoerd door een ter zake kundig expertisebureau. De afhandeling van eventuele schade wordt gebaseerd op de opnamerapporten en is de verantwoordelijkheid van Maasdelta.

Artikel 14 Toewijzen woningen

1. De door Maasdelta te realiseren huurwoningen zullen conform het op dat moment geldende toewijzingsbeleid aan de huurders worden toegewezen. De herhuisvesting is voor rekening en risico van Maasdelta. Huurders die in verband met de sloop van de woningen gedwongen zijn te verhuizen krijgen de urgentiestatus bij het zoeken naar een huurwoning. Maasdelta draagt zorg voor een eensluidende verhuiskostenvergoeding bij de herhuisvesting.
2. Verkoop van de conform deze overeenkomst te realiseren koopwoningen vindt in beginsel plaats volgens de lotingprocedure die de gemeenteraad hiervoor op 12 maart 2002 heeft vastgesteld. Dit raadsbesluit maakt als bijlage D deel uit van deze overeenkomst. Wanneer aan te nemen is dat de vraag naar koopwoningen achterblijft bij het aanbod, kan Maasdelta het college van B&W schriftelijk verzoeken vrijstelling van de lotingprocedure te verlenen.

Artikel 15 Onvoorziene omstandigheden: overmacht

1. Bij een ingrijpende wijziging van omstandigheden die bij het aangaan van deze overeenkomst niet was voorzien, treden partijen met elkaar in overleg waarbij partijen trachten een aanvaardbare oplossing te vinden voor de gerezen problemen, rekening houdend met hun wederzijdse belangen en het bepaalde in deze overeenkomst.
2. Indien het overleg als bedoeld in het voorgaande artikellid niet binnen een redelijke termijn plaatsvindt of niet tot overeenstemming leidt, heeft de meest gereede partij het recht het niet bereiken van overeenstemming aan te merken als een geschil in de zin van artikel 18 van deze overeenkomst.

Artikel 16 **Beëindiging van de overeenkomst**

1. Indien Maasdelta in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt of wordt ontbonden, is de gemeente gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder ingebrekestelling en zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden op de wijze zoals geregeld in artikel 6:267. In de plaatsstelling van Maasdelta door een derde is mogelijk onder voorafgaande goedkeuring door de gemeente.
2. Elk der partijen kan deze overeenkomst met onmiddellijke ingang buitengerechtelijk ontbinden bij aangetekende brief met ontvangstbevestiging, gericht aan de andere partij, indien laatstgenoemde tekortschiet in de nakoming van haar wezenlijke verbintenissen krachtens deze overeenkomsten nakoming uitblijft, ook nadat zij - voor zover vereist op grond van de wet - in gebreke is gesteld bij een aanmaning per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, waarbij haar een redelijke termijn is geboden voor de nakoming.

Artikel 17 **Boete en schadevergoeding bij toerekenbaar tekortschieten**

1. Een partij die toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen, voortvloeiend uit deze overeenkomst, en - voor zover vereist op grond van de wet - terzake uitdrukkelijk en schriftelijk in gebreke is gesteld en daarbij een redelijke termijn heeft gekregen om alsnog na te komen, is een boete verschuldigd van € 1.500,00 (zegge: vijftien honderd euro) per dag met een maximum van € 15.000,00 (zegge: vijftienduizend euro), zulks onverminderd de overige de overige rechten van de niet-tekortschietende partij waaronder het recht op vergoeding van schade - inclusief vertragingsschade - en kosten.
2. Ten aanzien van de gemeente treedt geen verzuim op als bedoeld in het voorgaande artikellid, indien de vermeende tekortkoming wordt veroorzaakt door een vertraging in de vaststelling casu quo verlening van het projectbesluit in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening, casu quo enig bestemmingsplan en/of bouwvergunning(-en) die voor enig bouwplan dient te worden verleend, tenzij de vertraging de gemeente kan worden toegerekend.

Artikel 18 **Geschillen: toepasselijk recht**

1. In geval van een geschil tussen partijen over de uitvoering van deze overeenkomst, de werkwijze, of de gewenste afwikkeling van de samenwerking spannen beide partijen zich in om minnelijke schikking van het geschil te bewerkstelligen. Wanneer over het geschil binnen drie maanden geen overeenstemming wordt bereikt, zal een commissie voor geschillen worden benoemd.
2. Ieder der partijen benoemt een scheidsman. Beide benoemde scheidslieden benoemen tezamen een derde, die zal optreden als voorzitter.

3. De commissie, zoals bedoeld in beide voorgaande leden, regelt zelf de orde van de procedure en haar uitspraak is voor beide partijen bindend. De commissie doet binnen drie maanden na haar installatie uitspraak.
4. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 19 Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Spijkenisse besluit deze overeenkomst met Maasdelta aan te gaan, en na goedkeuring door de Raad van Commissarissen van Maasdelta.

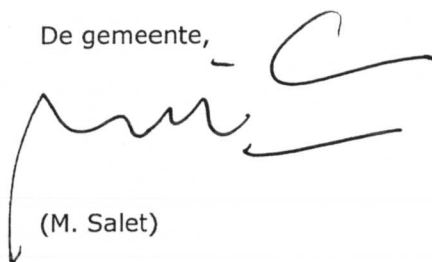
Artikel 20 Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage A: Exploitatiegebieden
- Bijlage B: Principe planning d.d. 30 november 2010
- Bijlage C: Referentiebestek 06-40-WV en werkomschrijving 07-06-GR "Hof van Noord"
- Bijlage D: Raadsbesluit lotingprocedure d.d. 12 maart 2002
- Bijlage E: Verslag van de dag "meer samen, samen meer" d.d. 23 april 2008
- Bijlage F: Vaststelling verslag "meer samen, samen meer" door Maasdelta
- Bijlage G: Vaststelling verslag "meer samen, samen meer" door gemeente
- Bijlage H: Fiscale notitie Loyens en Loeff, Btw en overdrachtsbelasting d.d. 30 augustus 2010

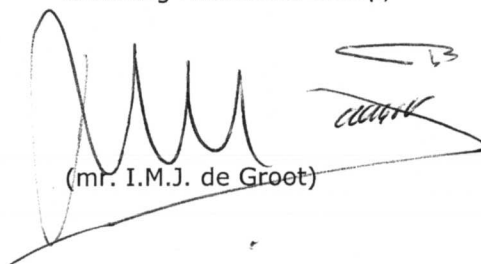
Aldus overeengekomen en in 2-voud opgemaakt te Spijkenisse op 13-12-2010

De gemeente,



(M. Salet)

Stichting Maasdelta Groep,



(mr. I.M.J. de Groot)