

Samenwerkingsovereenkomst

tussen

Stichting Woonbron

en

Gemeente Spijkenisse

Hoogwerf, Lobeliastraat

Versie 28 september 2010

u
lu

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

- I. De gemeente Spijkenisse, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw M. Salet, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato 16 december 2008, hierna te noemen: "de Gemeente"

en

- II. Stichting Woonbron, vestiging Spijkenisse, te dezen rechtsgeldig krachtens volmacht vertegenwoordigd door haar directeur de heer C. Reit, hierna te noemen: "Woonbron"

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

in aanmerking nemende dat:

- a. Woonbron in de wijk Hoogwerf thans een aantal huurwoningen in eigendom heeft;
- b. De Gemeente, Maasdelta en Woonbron gezamenlijk een Wijkontwikkelingsvisie hebben opgesteld ten behoeve van Hoogwerf.
- c. Deze wijkontwikkelingsvisie is afgestemd met een klankbordgroep, bestaande uit (op persoonlijke titel opererende) vertegenwoordigers van bewonersverenigingen uit de wijk.
- d. Voor een goede uitvoering van deze wijkontwikkelingsvisie partijen, in gezamenlijkheid met stichting Maasdelta, afspraken zullen maken over en samenwerken in planning, infrastructuur, architectenkeuze en afstemming uitvoering sloop en nieuwbouw.
- e. In de vergadering van de gemeenteraad van 22 mei 2002 deze Wijkontwikkelingsvisie is vastgesteld. De visie vormt de basis voor de herstructurering en geeft daaraan richting op alle betrokken beleidsvelden (welzijn, volkshuisvesting, stedenbouw en openbare ruimte).
- f. de wijk Hoogwerf een nieuwe impuls behoeft en partijen gezamenlijk invulling wensen te geven aan de herontwikkeling van deze wijk.
- g. het college op 14 oktober 2003 heeft besloten om uitvoering te gaan geven aan de herstructurering van de wijk Hoogwerf.
- h. de basis voor de uitvoering van de plannen de bestuurlijke kaders zijn die zijn opgenomen in het sub g genoemde collegebesluit.
- i. Er voor de periode na 2010 nog geen nadere afspraken met de stadsregio zijn gemaakt betreffende te realiseren woningaantallen en -typen.
- j. Partijen hun afspraken met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie aan de Lobeliastraat wensen vast te leggen als volgt in deze overeenkomst.
- k. Partijen er na doorrekening van de kosten van het Project door Woonbron van uitgaan dat de geraamde waarde van de opdracht exclusief omzetbelasting minder dan het drempelbedrag van artikel 7 van het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Bao) bedraagt, waardoor er geen plicht tot het doorlopen van een Europese aanbestedingsprocedure bestaat.
- l. Woonbron bij de inrichting van het openbaar gebied rekening houdt met het inkoopbeleid van de gemeente Spijkenisse.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

h

en

Artikel 1 Definities

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

Exploitatiegebied

Dat gedeelte van Hoogwerf waar door en voor rekening van Woonbron de Woningbouw zal plaatsvinden, alsmede dat gedeelte van rondom deze woningbouw waar de Civieltechnische werken uitgevoerd zullen worden. Het Exploitatiegebied bestaat uit de in de bijlage gearceerde deel 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, bermsloten en openbare bovengrondse parkeerplaatsen op basis van de parkeernorm zoals aangegeven in artikel 9. van deze overeenkomst.

Project

Het totaal aan werkzaamheden dat door Woonbron in het Exploitatiegebied wordt uitgevoerd, inhoudende het Bouwrijp maken, de Civieltechnische Werken en het realiseren van het Woningbouwprogramma

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 C).

Ruimtelijk Plan

Het Ruimtelijk Plan Spijkenisse Noord dat het college heeft vastgesteld op 25 november 2008.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan conform bijlage B dat het college heeft vastgesteld op 31-08-2010.

Infrastructuur

De binnen het Exploitatiegebied gelegen werken, en (openbare) voorzieningen met bestemming verkeersdoeleinden, groen, en/of water zoals aangegeven in de tekening in 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 op basis van de parkeernorm zoals aangegeven in artikel 9 van deze overeenkomst.

Inrichtingsplan

Het door Woonbron op te stellen en samen met de gemeente uit te werken inrichtingsplan voor het Openbaar Gebied. Het inrichtingsplan "Hof van Noord" in de 1^e fase van de herstructurering Hoogwerf Noord dient als referentie voor de beoogde kwaliteit van het Openbaar Gebied, 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

h

en

- 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 voor Hoogwerf-Schiekamp. In dit bestemmingsplan worden de herstructureringsplannen Hoogwerf Noord fase 1 en fase 2 (gebaseerd op het Stedenbouwkundige Plan), 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.

Woningbouwprogramma

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 Woonbron.
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.
 - c. In het geval de situatie als bedoeld in de artikelen 9, 15 of 16 zich voordoet.

Artikel 3 Projectomschrijving

1. Het Project behelst de volgende werkzaamheden:
 1. de uitwerking van het Stedenbouwkundig plan;
 2. de uitwerking van het Inrichtingsplan;
 3. de ontwikkeling van plannen voor het Woningbouwprogramma;

h

en

4. de overdracht van gronden in het Exploitatiegebied door de gemeente aan Woonbron;
 5. de overdracht van gronden in het Exploitatiegebied door Woonbron aan de gemeente;
 6. het Bouwrijp Maken van de gronden in het Exploitatiegebied;
 7. de uitvoering van Civieltechnische werken in het Exploitatiegebied;
 8. de realisatie van het Woningbouwprogramma.
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 14 oktober 2003, en de uitwerking daarvan door beslissingen in de stuurgroep.
 3. Met het sluiten van de onderhavige overeenkomst beogen partijen een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro te sluiten. Hiermee wordt bedoeld een overeenkomst waarmee wordt voldaan aan de voorwaarden als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening om geen exploitatieplan op te stellen.

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. Woonbron 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. De stuurgroepvergaderingen voor fase 2 Noord Hoogwerf en complex 16 te Schiekamp, beide ontwikkelingen van stichting Maasdelta, zullen worden gecombineerd met die van de Lobeliastraat.
3. De wethouder met de portefeuille "Beheer openbare ruimte en wonen" is voorzitter van de Stuurgroep.
4. De Stuurgroep streeft ernaar na de ondertekening van deze overeenkomst minstens één keer per kwartaal bijeen te komen, of zoveel vaker als de (leden van de) stuurgroep noodzakelijk achten. De hieronder genoemde secretaris van de Stuurgroep stuurt minimaal één week voor de aanvang van een vergadering aan partijen een schriftelijke uitnodiging met de agenda. Derden kunnen worden uitgenodigd voor het bijwonen van vergaderingen van de Stuurgroep. Zij hebben alsdan in de Stuurgroep een adviserende rol, maar geen stemrecht.
5. De gemeente draagt zorg voor de secretariële ondersteuning van de Stuurgroep. De agenda wordt gezamenlijk voorbereid door de projectleider van de gemeente en de projectleider van Woonbron. De secretaris houdt van de vergaderingen notulen bij. De notulen van een vergadering worden in de daarop volgende vergadering vastgesteld door partijen door parafering en ondertekening daarvan.
6. Partijen spannen zich in om de vergaderingen van de Stuurgroep zoveel mogelijk steeds in dezelfde samenstelling plaats te laten vinden. Indien een lid van de Stuurgroep voor een vergadering verhinderd mocht zijn, heeft deze het recht zich voor deze vergadering te

G

ER

laten vervangen.

7. De gemeente en Woonbron hebben ieder één stem in de Stuurgroep. De Stuurgroep besluit op basis van unanimiteit.
8. De Stuurgroep neemt onder meer, maar niet uitsluitend, een standpunt in over de navolgende onderwerpen:
 - a. het Stedenbouwkundig plan en Inrichtingsplan per deelplan;
 - b. wijzigingen op het planningsschema
 - c. het Woningbouwprogramma;
 - d. de sloop van de bestaande bouw;
 - e. de Civieltechnische Werken;
 - f. aangelegenheden waarover in het coördinatieoverleg, de projectgroep en/of ambtelijke projectteams geen overeenstemming bestaat.
9. De overlegstructuur bestaat verder uit een Coördinatieoverleg tussen de projectleider van Woonbron 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;
 - Wijkveiligheidsplan betrekking hebbend op Hoogwerf.
10. Het secretariaat van het Coördinatieoverleg wordt voorbereid door de projectleider van de gemeente en de projectleider van Woonbron.
11. Bij het Coördinatieoverleg zullen indien nodig vakgroepen van de gemeente en/of (externe) adviseurs van Woonbron worden betrokken.

Artikel 5 Planning

1. Partijen zijn de in (bijlage C) 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.

6

CR

4. Indien overschrijdingen van een of meer van de in de Richtinggevende Planning gestelde uiterste data dreigt, zal de meest gerede 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. Een deel van de grond gelegen in het Exploitatiegebied is eigendom van Woonbron, en het andere deel van de grond in het Exploitatiegebied is in eigendom van de Gemeente, situatietekening A (bijlage E).
Partijen constateren dat het noodzakelijk is om ter uitvoering van de onderhavige samenwerkingsovereenkomst de grond(-en) in het Exploitatiegebied als aangegeven in situatietekening B (bijlage E) aan elkaar te verkopen en in eigendom over te dragen. De Gemeente draagt in casu een iets grotere hoeveelheid grond over, een hogere grondwaarde vertegenwoordigend. Dit batig saldo zal door Woonbron worden aangewend voor de realisatie en inrichting van het openbaar gebied in het Exploitatiegebied. Vanwege het feit dat bij het aangaan van de onderhavige overeenkomst omtrent de precieze locatie, afmetingen en status van de grond(en), alsmede het fiscale regime dat op de overdracht van deze gronden van toepassing zal zijn, onvoldoende zekerheid bestaat, komen partijen overeen om hieraan bij separate overeenkomst nadere invulling te geven. Uitgangspunt zal hierbij zijn dat de wederzijdse verkoop en levering van de grond(en), alsmede de realisatie van het openbaar gebied kostenneutraal plaatsvindt, tenzij fiscale beperkingen dit niet toestaan danwel tot onredelijke gevolgen zou leiden. Indien partijen tot de conclusie komen dat de uitvoering van de wederzijdse grondruil om de een of andere reden bezwaarlijk is, treden zij in overleg teneinde hiervoor een oplossing te zoeken.
2. Partijen zullen streven naar een zo gunstig mogelijk fiscaal regime zoveel als mogelijk met voorafgaande toestemming van de bevoegde eenheden van de Belastingdienst.
3. Voor zover bij partijen fiscale kennis van zaken ontbreekt om het bepaalde in dit artikel te kunnen uitvoeren, zal deze worden betrokken bij een deskundige derde. De kosten hiervan zullen door beide partijen, ieder voor de helft, worden gedragen.
4. Voor zover nodig worden de voor het Bouwrijpmaken benodigde grond(-en) tijdelijk door de Gemeente aan Woonbron in gebruik gegeven.
5. De Gemeente staat er voor in dat zij de grond in het Exploitatiegebied die op datum van ondertekening van deze overeenkomst eigendom zijn van derden, zal verwerven alvorens de in lid 1 bedoelde grondruil met Woonbron plaatsvindt.
6. De overdracht van gronden tussen Gemeente en Woonbron en v.v. zullen niet eerder plaatsvinden dan nadat er een onherroepelijke bouwvergunning voor het Project is afgegeven en Woonbron het formele besluit tot start bouw heeft genomen.

Artikel 7 **Planontwikkeling**

1. De Gemeente werkt voor eigen rekening het Exploitatiegebied uit tot een Stedenbouwkundig plan.
2. Woonbron werkt voor eigen rekening het Inrichtingsplan uit. De uitwerking geschiedt in samenwerking met de Gemeente. Nadat de gemeente ambtelijk met het ontwerp van het

h
PIL

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. Woonbron 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.
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 omtrent het tijdstip en wijze van Bouwrijp maken na het verkrijgen van de sloopvergunning, onder meer met het oog op de stand van zaken van de grondoverdracht zoals beschreven in de artikel 6, dit ter voorkoming van fiscale problemen.
2. Alle kosten, verband houdende met het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, komen voor rekening van Woonbron.

Artikel 9 Woningbouw

1. Het Woningbouwprogramma omvat:
de nieuwbouw van het 4-laags bouwprogramma, bestaande uit 21 Te Woon meergezinsappartementen in het Exploitatiegebied, in eerste aanleg te gebruiken als woonvoorziening (groepshuisvesting) voor Indonesische ouderen of hen die een grote affiniteit met de Indische cultuur hebben.
2. Woonbron zal voor eigen rekening het Woningbouwprogramma (verder) ontwikkelen tot een definitief ontwerp. Indien Woonbron op basis van dit definitief ontwerp de realisatie van het Project uit financieel, plant technisch of economisch oogpunt niet haalbaar acht, zullen partijen zich tot het uiterste inspannen om in redelijk overleg en met inachtneming van elkaars gerechtvaardigde belangen binnen de Richtinggevende Planning overeenstemming te bereiken over een voor Woonbron haalbaar Project. Indien partijen desondanks geen overeenstemming bereiken over een haalbaar Projectplan, dan staat het ieder der partijen vrij deze overeenkomst te beëindigen. Partijen zullen in dat geval schriftelijk te kennen geven dat de overeenkomst is geëindigd. Partijen zijn alsdan gehouden naar redelijkheid en billijkheid medewerking te verlenen aan ongedaanmaking van eventueel reeds ingetreden rechtgevolgen.

h
MN

3. Alle parkeerplaatsen in het Exploitatiegebied zullen bovengronds worden aangelegd. Gebaseerd op de parkeernorm overeenkomstig de CROW – systematiek zal Woonbron 31 parkeerplaatsen aanleggen in het Openbaar Gebied.
4. Woonbron zal voor eigen rekening en risico het Woningbouwprogramma (doen) realiseren. De kosten van sloop en afboeking van bestaande woningen, herhuisvesting, leegstand, nieuwbouw en renovatie komen voor rekening en risico van Woonbron.
5. Woonbron is gerechtigd om ter realisering van de Woningbouw een samenwerking met een of meer derden aan te gaan.
6. De Gemeente heeft met Maasdelta een separate samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de herstructurering van de wijk Hoogwerf. Woonbron is ermee bekend dat in het Plangebied appartementen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw hetzij worden gerenoveerd.

Artikel 10 Uitvoering Civieltechnische Werken

1. Woonbron 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 het referentiebestek "Hof van Noord" dat als bijlage D deel uitmaakt van deze overeenkomst.
2. De aanleg van de parkeerplaatsen ten behoeve van de Woningbouw zoals beschreven in artikel 9 lid 3 vallen onder de Civieltechnische Werken.
3. Woonbron biedt de bestekken en bestekstekeningen van de Civieltechnische Werken ter goedkeuring aan de Gemeente aan. Woonbron zal tot aanbesteding van de Civieltechnische Werken overgaan nadat de Gemeente de bestekken en bestekstekeningen getoetst heeft aan het referentiebestek conform bijlage D en aan de bestekken en de bestekstekeningen schriftelijk goedkeuring heeft gegeven.
4. Partijen treden tijdig in overleg omtrent het tijdstip dat de uitvoering van de Civieltechnische Werken aanvangt. Woonbron stemt de uitvoering af op de voortgang van het Woningbouwprogramma.
5. Woonbron stelt in overleg met de gemeente een plan op voor de verkeersmaatregelen die tijdens het Bouwrijpmaken, de Civieltechnische Werken en de realisatie van het Woningbouwprogramma 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 is voor rekening en risico van Woonbron.
6. Woonbron 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 Exploitatiegebied.

W

CR

7. Tijdens het uitvoeren van de Civieltechnische Werken houdt de gemeentelijk opzichter toezicht ter controle op de uitvoering 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 het Project geschiedt overeenkomstig de eisen die de verantwoordelijke kabel- en leidingbeheerders daarvoor stellen en komen voor rekening van Woonbron.
9. Woonbron 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 Woonbron aan de gemeente voor eigen rekening (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 riolering in het Exploitatiegebied vervangen, daarbij rekening houdend met de situatie die ontstaat na uitvoering van het Woningbouwprogramma en het Inrichtingsplan.
12. De gemeente sluit met de aannemers van andere sloop- en woningbouwprojecten in het Exploitatiegebied separate bouwplaatsovereenkomsten af.
13. Woonbron zal alle noodzakelijke maatregelen nemen om het Openbaar Gebied grenzend aan het Exploitatiegebied 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 zijn voor rekening en risico van Woonbron, mits Woonbron tijdig en inhoudelijk betrokken wordt door de gemeente bij de afhandeling van de individuele planschadevorderingen. Woonbron laat vooraf een planschadeanalyse opstellen.
2. Er is voor het Project geen sprake van woningbouwsubsidies van de stadsregio.
3. Woonbron is bij sloop of verkoop van het Project géén verwijderingsbijdrage verschuldigd.
4. Woonbron geeft een bankgarantie af voor werkzaamheden die Woonbron uitvoert in het kader van het Bouw- en Woonrijpmaken van de gronden die aan de gemeente zullen worden (terug)geleverd.

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 voorschreven doel noodzakelijk geachte beperkte rechten. Woonbron zal voor het aanleggen van nieuwe en/of verleggen van bestaande

h

PR

nutsvoorzieningen vooraf overleggen met de betreffende leidingbeheerders en met de gemeente.

2. Woonbron 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 Woonbron of haar rechtsopvolgers nodig achten. Woonbron 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 Woonbron 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 Woonbron.

Artikel 14 Toewijzen woningen

1. Het is de gemeente bekend dat Woonbron de Woningbouw in de vorm van Te Woon woningen ter beschikking zal stellen aan een woongroep (groepshuisvesting) voor Indonesische ouderen of hen die een grote affiniteit met de Indische cultuur hebben.

Artikel 15 Onvoorziene omstandigheden

1. Indien naar het oordeel van één van beide partijen sprake is van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW, treden partijen met elkaar in overleg over de gevolgen van die omstandigheden en de noodzaak voor één van de partijen tot wijziging van het bepaalde in de overeenkomst.
2. Partijen onderkennen dat in ieder geval onvoorziene omstandigheden in vorenbedoelde zin aanwezig zijn indien sprake is van gewijzigde marktomstandigheden voor woningbouw in de Rotterdamse regio. Van een dergelijke omstandigheid is in ieder geval sprake indien de te ontwikkelen en realiseren woningen alleen kunnen worden verkocht of verhuurd tegen een zodanige koopsom of huursom dat de ontwikkeling en realisatie van het Project slechts tegen zodanige geldelijke verliezen kan plaatsvinden dat naar bedrijfseconomische maatstaven gemeten betreffende ontwikkeling en realisatie als onhaalbaar moet worden beschouwd.
3. Partijen onderkennen voorts dat sprake is van onvoorziene omstandigheden in de volgende omstandigheden:

- omstandigheden zoals het onherroepelijk niet verkrijgen van de voor de ontwikkeling van het Exploitatiegebied of essentiële onderdelen daarvan vereiste goedkeuring, vergunning of toestemming;
 - Het niet door de Gemeente kunnen verwerven van onroerende zaken gelegen binnen het Exploitatiegebied waardoor (ongewijzigde) realisering van het Project niet mogelijk is;
 - indien aanpassing van het planologisch kader ter plaatse het Exploitatiegebied dusdanig is dat realisatie van het Project niet haalbaar blijkt;
 - indien ontwikkelingen op het gebied van aanbestedingsrecht de ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst verhinderen.
4. Indien het overleg als bedoeld in het eerste lid niet leidt tot een aanpassing van de overeenkomst en van één of meer partijen de ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst redelijkerwijs niet kan worden verlangd, is de meeste gerede partij gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.

Artikel 16 Beëindiging van de overeenkomst

1. Indien Woonbron 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 BW. In de plaatsstelling van Woonbron 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 per boetewaardig feit 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 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.

L
PN

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 Woonbron aan te gaan.

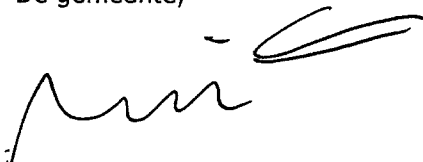
Artikel 20 **Bijlagen**

De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage A: Situatieschets Exploitatiegebied d.d. februari 2010
- Bijlage B: Stedenbouwkundig Plan Definitief d.d. 15-04-2010 en vastgesteld op 31-08-2010
- Bijlage C: Richtinggevende planning Hoogwerf d.d. 1 september 2010
- Bijlage D: Referentiebestek 06-40-WV en werkomschrijving 07-06-GR "Hof van Noord"
- Bijlage E: Situatietekening A en B t.b.v. grondruil d.d. september 2010

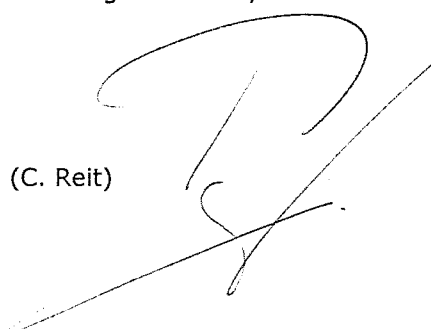
Aldus overeengekomen en in 2-voud opgemaakt te Spijkenisse op ^{23/11}..... 2010

De gemeente,



(M. Salet)

Stichting Woonbron,



(C. Reit)

