

Bijlage MAP Deel 1.

CONCEPTOVEREENKOMST, RIC MUTUAL AGREEMENTS PAPER verkoop kavel InnoFase

De definitieve gunning rondom het in aanmerking komen voor de koop van deze kavel op InnoFase.

Partijen:

1. <VERKOPER>, hierna te noemen als 'Verkoper', de gemeente Duiven, in deze zaak vertegenwoordigd door de <FUNCTIE> <DE HEER/MEVROUW> <NAAM>.
2. <KOPER>, hierna te noemen koper, kantoorhoudend te <PLAATS>, <ADRES>, <POSTCODE>, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar <FUNCTIE> <DE HEER/MEVROUW> <NAAM>.

Gezamenlijk te noemen als 'partijen'

Nemen in overweging DAT:

- Verkoper een openbare gunningsprocedure heeft gevolgd voor het kunnen gunnen aan de best passende Inschrijver voor de koop van de laatst beschikbare kavel op InnoFase. Daarbij is gebruik gemaakt van de Rapid Impact Contracting (RIC) methodiek;
- Koper d.d. <datum> een Inschrijving heeft gedaan voor het in aanmerking komen voor de gunning. En d.d. <datum> voorlopig gegund heeft gekregen op basis van de 'beste prijs-kwaliteitverhouding';
- Koper door de Inschrijving akkoord is gegaan met de voorwaarden uit het '<NAAM BESCHRIJVEND DOCUMENT>' met nummer <documentkenmerk>, gepubliceerd via TenderNed op <datum>.

Verklaren ALS VOLGT te zijn overeengekomen:

I. ALGEMEEN

Artikel 1. Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

RIC MAP

MAP staat voor Mutual Agreements Paper. **Het definitieve gunning contract.** De MAP is de overeenkomst die wordt getekend na de Workout en Touchdown periode. In deze overeenkomst staan alle relevante afspraken over de verdere ontwikkeling, realisatie en exploitatie rondom de beoogde bedrijfsvoering op de InnoFase kavel. Inclusief significante aspecten die te maken hebben met de toevoerketen (wat van buiten de kavel opkomt) en richting te realiseren producten en dienstverlening (wat vanaf de bedrijfsvoering / de kavel naar buiten gaat), daar waar deze gerelateerd zijn aan, of invloed hebben op de visie en aanpak uit de inschrijving van de Voorlopig gegunde partij. En/of van invloed zijn op de prestaties in het realiseren van impact op de ambities / gunningscriteria vanuit het Beschrijvend Document van Verkoper. Prestaties in dit MAP contract worden omschreven op basis van resultaat afspraken waar de Voorlopig gegunde partij zich aan committeert. En eventuele aspecten waar andere stakeholders, zoals de Verkoper, zich aan verbinden.

De MAP bevat daarnaast omschrijvingen van toe te passen grondstoffen en materialen die bijvoorbeeld van belang zijn voor o.a. vergunningsverlening en bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapportage (MER).

Bovendien bevat de MAP materiaaltoepassingen en design criteria, of wellicht al een compleet ontwerp, met betrekking tot de architectuur aan bebouwing, terreininrichting en infrastructuur op de kavel.

De vorm waarin de informatie in de MAP wordt opgenomen staat de partijen vrij. Zolang de belangrijkste stakeholders, waaronder de Verkoper – gemeente Duiven, consent gaan met de vorm, de inhoud en mate van gedetailleerdheid van deze informatie. Gericht om op basis van die vastlegging aan informatie tot een gedragen ondertekening te komen. Het initiatief rond het ontwikkelen, vastleggen en betrekken van stakeholders, ligt bij de Voorlopig gegunde partij.

Artikel 2. Algemene bepalingen

- 2.1. De navolgende documenten zijn als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd en de inhoud daarvan maakt deel uit van deze overeenkomst. Voor zover deze documenten met elkaar in tegenspraak zijn, prevaleert het eerder genoemde document boven het later genoemde:
- deze overeenkomst (inclusief bijlagen);
 - de Nota van Inlichtingen met kenmerk <kenmerknummer> d.d. <datum>;
 - het '<NAAM BESCHRIJVEND DOCUMENT>' met kenmerk <kenmerknummer> d.d. <datum>;
 - de Algemene grondverkoopvoorwaarden <NAAM ORGANISATIE/DOCUMENT> en;
 - de inschrijving van de koper d.d. <datum>.

II. UITVOERING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 3. Inhoud van de Opdracht

- 3.1. <VERKOPER> wil (OMSCHRIJVING:= *de laatste kavel van Synergiepark InnoFase verkopen aan de onderneming die het best past binnen het ecosysteem aan partijen in en om InnoFase.*) Verkoper ziet in koper een onderneming die na de hoogste score te hebben behaald bij de beoordeling, in de Workout periode heeft aangetoond waar te zullen maken wat in zijn inschrijving is aangeboden.
- 3.2. Koper en is met zijn stakeholders, waaronder de verkoper, tijdens de Workout periode tot voldoende uitgewerkte oplossingen gekomen, om vast te stellen dat aan de ambities van verkoper wordt voldaan. En dat rond de invulling en uitvoering van de opstallen, de infrastructuur en alle bedrijvigheid.
- 3.3. Zie daarvoor de bijlage "MAP-uitwerking". En rekening houdend met de gepubliceerde uitvraag, de winnende inschrijving en plannen van aanpak van de koper en met in acht neming van de RCC principe.
- 3.4. Na het akkoord op deze MAP kunnen de reguliere nog eventueel noodzakelijke vergunningsverlening en grondverkoop processen van start. Onderdelen hieromtrent zijn wellicht al eerder geïnitieerd, maar zonder de in deze MAP geaccordeerde exacte weergave van materiaaltoepassingen etc. kunnen veel vergunning processen nog niet daadwerkelijk worden opgestart / aangevraagd.

Artikel 4. Duur van de overeenkomst

- 4.1. Deze overeenkomst gaat in op <ingangsdatum> Deze overeenkomst kent geen einddatum.
- 4.2. Deze MAP vormt een inhoudelijke voedingsbodem voor de grondverkoop. En voedt de vergunningsverlening. Zodra de grondverkoop is afgerond vervalt daarmee een deel van de functie van deze MAP.
- 4.3. De MAP blijft als overeenkomst bestaan, op basis waarvan de toetsing zich afspeelt over de mate waarin de koper zich houdt aan de gemaakte wederzijds gedragen afspraken rondom het bijdragen aan de ambities van de verkoper.

Artikel 5. Algemene verplichtingen koper

- 5.1. In gevallen van overmacht en omstandigheden van zodanige aard dat naar redelijkheid en billijkheid nakoming van de verplichtingen krachtens de overeenkomst niet kan plaatsvinden, of ernstige vertraging ondervinden, dient koper verkoper zo spoedig mogelijk daarvan schriftelijk op de hoogte te brengen.
- 5.2. Onder overmacht wordt in dit verband verstaan de situatie dat de niet-nakoming niet aan de schuld van de koper te wijten is en ook niet krachtens de wet, deze overeenkomst of de in het rechtsverkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.

Artikel 6. Algemene verplichtingen verkoper

Indien zich tijdens de uitvoering van deze overeenkomst niet in deze overeenkomst voorziene omstandigheden voordoen, ten gevolge waarvan onverkorte nakoming van deze overeenkomst niet mogelijk is of in redelijkheid niet van partijen of één van hen kan worden verlangd, zullen partijen er naar streven dienaangaande in goed overleg met elkaar binnen redelijke termijn nadere afspraken te maken die, gelet op de daarbij voor partijen betrokken belangen, zo min mogelijk van het doel, de strekking en de inhoud van deze overeenkomst afwijken.

III. BEPALINGEN BETREFFENDE DE UITVOERING VAN HET CONTRACT

Artikel 7. RIC principes

- 7.1. Partijen committeren zich aan de RIC principes.
- 7.2. Tijdens de Workout periode en de Touchdown is ontworpen en samengewerkt op basis van de RIC principes. Deze principes zijn bedoeld als onderlegger en denkraam, om de juiste keuzes en afwegingen te maken tijdens het verder invullen en uitvoeren van de afspraken en het ontwikkelen van bedrijvigheid op de kavel.
- 7.3. Wanneer de RIC principes elkaar tegenspreken of niet tot een geschikte oplossing leiden, geldt dat een principe dat lager in de lijst staat een nieuwe kijk op de materie biedt en dus voorgaat. Uiteindelijk geeft het consentbeginsel zoals beschreven in de laatste bullet van dit artikel altijd de doorslag.
 - **Een zo circulair verantwoord mogelijke oplossing realiseren;** Realiseer zo circulair verantwoord mogelijke oplossingen. Maak gebruik van de uitgangspunten van Circulaire Economie in het algemeen en realiseer daarmee de meest circulair haalbare oplossingen, gerelateerd aan het beschikbare budget, de stand der techniek en binnen de mogelijkheden van jouw organisatie en netwerkpartners. Pas hierbij de kennis en de kunde toe die bij koplopers voor handen is, om met de beschikbare middelen en tijd, oplossingen te ontwikkelen die verspilling voorkomen en zorgvuldig omgaan met grondstoffen en talent. Hanteer hierbij circulair verantwoorde design criteria zoals remontabel ontwerpen, het toepassen van niet nieuwe grondstoffen en/of BioBased materialen.
 - **Meervoudige, maatschappelijke waardecreatie creëren;** Altijd werken aan meervoudige, maatschappelijke waardecreatie. Niet winstmaximalisatie maar het toevoegen van waarde aan de maatschappij is maatgevend voor het realiseren van nieuwe mogelijkheden. Continuïteit is daarin belangrijk, dus het hebben van een goed verdienmodel (het maken van een te rechtvaardigen winst) is een voorwaarde. Maar wanneer een product of dienst niet voor verschillende partijen een reële waarde vertegenwoordigt (die niet altijd in geld uitgedrukt kan of hoeft te worden) is het gebruiken van materialen en inzet van talent, een verspilling van waardevolle grondstoffen, die vermeden moet worden.

- **Werk vanuit de Pareto rule (ook wel de 80-20 regel genoemd);** Een overweging die voortdurend moet worden gemaakt is het afwegen van de te maken kosten ten opzichte van de te verwachten waarde. Niet alleen in relatie tot het voorkomen van verspillen in geld, grondstoffen en talent. Dit betekent ook realistisch zijn in relatie tot beschikbare middelen en het speelveld. Dit laat zich vertalen tot een variant op de Pareto Rule ook wel de 80-20 regel genoemd: Niet meer dan 20% extra inzet hoeven te plegen, om tot 80% extra waarde/rendement te realiseren.
- **Kostenafwegingen altijd vanuit Total Cost of Ownership;** Total cost of ownership is altijd leidend bij financiële overwegingen. Besluiten die van invloed zijn op de kosten binnen een project, mogen alleen genomen worden vanuit lange termijn overwegingen en inzicht in de totale kosten van gebruik. En dat niet alleen tijdens de af te spreken contractduur, maar ook in relatie tot restwaarde en herbruikbaarheid.
- **Transparantie realiseren in kosten en afwegingen;** Transparantie in kosten en afwegingen. Keuzes die van invloed zijn op de kosten (structuur), maak je op basis van transparantie binnen het hele team. Niet alle details hoeven voortdurend op tafel voor iedereen, maar om ontwerpkeuzes te kunnen maken moeten alle stakeholders in staat zijn om, met inzicht in de afwegingen, mee te beslissen. Dit betekent dus onder andere het hanteren van een open begroting en het maken van afspraken over verdienmodellen en risico- en winstmarges.
- **Deskundigheid boven hiërarchie / Wie het weet mag het zeggen;** Wie het weet mag het zeggen. Gelijkwaardigheid is de basis voor een RCC samenwerking. Niet hiërarchie, maar Vakmanschap, Verbinding en Vertrouwen zijn bepalend voor, en het kunnen maken van, professionele afwegingen. Dus niet de baas of de projectleider hebben de vanzelfsprekende macht, maar experts en verstandige mensen met slimme inzichten bepalen de koers. Dit draagt bij aan de benutting van ieders talenten en daagt al het aanwezige potentieel uit om het beste uit zichzelf te halen, voor het meest waardevolle resultaat.
- **Integriteit als fundament;** Integriteit als voorwaarde voor de samenwerking en als fundament onder te maken afspraken. We doen wat we zeggen, maken waar wat we beloven, nemen verantwoordelijkheid voor als dat niet (op tijd) gaat lukken, dragen zorg voor het voldoen aan verwachtingen en zijn ambitieus en realistisch over wat we waar kunnen maken.
- **Besluiten worden genomen op basis van het consentbeginsel;** Besluiten worden genomen volgens het consent beginsel. Dit wil zeggen dat géén van de representanten van de deelnemers “overwegende bezwaren” heeft tegen een voorgenomen besluit. Dit is een manier om er voor te zorgen dat elke partij een gelijkwaardige inbreng heeft en geen van de partijen een dominant stempel op een overleg, overweging of besluit kan drukken. Elk individu kan aangeven “niet consent” te zijn en daarmee een besluit terug sturen naar de ontwerptafel, onder voorwaarde dat kan worden onderbouwd waarom deze partij een overwegend bezwaar ervaart. Zowel de opdrachtgever als de opdrachtnemer mogen gebruik maken van het consentbeginsel.

IV. BEPALINGEN BETREFFENDE DE UITVOERING VAN DE WORKOUT EN TOUCHDOWN PERIODE

Artikel 8. Mutual Agreements Paper uitwerking

- 8.1. Deze gezamenlijk overeengekomen "Mutual Agreements Paper uitwerking" is integraal onderdeel van deze overeenkomst en is als bijlage toegevoegd.

- 8.2. Partijen hebben de mogelijkheid de daarin overeengekomen onderdelen en bepalingen jaarlijks met inachtneming van de RIC-principes te wijzigen.
- 8.3. De MAP omvat de volgende onderdelen:
- Versiebeheer
 - Samenhang ambities en gekozen KPI
 - Samenwerking, houding & gedrag
 - (1) Communicatie
 - (2) Wijzigingsproces
 - (3) Conflictafhandeling
 - per ambitie
 - (1) omschrijving ambitie
 - (2) KPI's en gemaakte keuzes
 - (3) meten en rapporteren
 - Eventuele financiële afspraken
 - Operationele afspraken
 - Overige managementinformatie

Artikel 9. Overleg, registratie en rapportage

- 9.1 Beide partijen wijzen een contactpersoon aan. Partijen informeren elkaar schriftelijk over degene die zij als contactpersoon hebben aangewezen.
- 9.2 Informatieverstrekking vindt plaats in de Nederlandse taal.

Artikel 10. Aansprakelijkheid

- 10.1 Verkoper is niet aansprakelijk voor schade die als gevolg van deze overeenkomst wordt geleden, tenzij die schade het gevolg is van toerekenbare tekortkoming, grove schuld of opzet van de verkoper.
- 10.2 Koper is aansprakelijk voor alle schade die door verkoper of door ingeschakelde derden wordt geleden voortvloeiende uit de in deze MAP omschreven aspecten. Gemaximeerd tot het verzekerde bedrag per gebeurtenis zoals vernoemd in lid 4 van dit artikel. Deze maximering vervalt indien er sprake is van grove schuld of opzet van koper.
- 10.3 Koper vrijwaart verkoper tegen alle (rechts)vorderingen en aanspraken van derden (daaronder mede begrepen personen van wie zich koper en verkoper in verband met de uitvoering van de overeenkomst bedienen), voortvloeiende uit door die derden geleden schade - in welke vorm dan ook - ten gevolge van of verband houdende met de uitvoering van de overeenkomst, tenzij die schade het gevolg is van de grove schuld of opzet van verkoper.
- 10.4 Koper verzekert zich in voldoende mate tegen zijn contractuele en wettelijke aansprakelijkheden jegens verkoper. Deze verzekering dient te worden gesteld door een in de lidstaten van de EU gevestigde financiële instelling die over minimaal een A-rating beschikt volgens Standard en Poor's. De Inschrijver dient afdoende verzekerd te zijn inzake aansprakelijkheid door middel van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dient minimaal € 1.250.000,- per gebeurtenis te dekken alsmede minimaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per jaar. Voorts zal koper op eerste verzoek van verkoper inzage verlenen in de originele verzekeringspolissen en aan deze betalingsbewijzen overleggen ten aanzien van de verzekeringspremies en/of daarvan aan de verkoper afschriften verstrekken.
- 10.5 Indien één van partijen door een derde wordt aangesproken tot vergoeding van door die derde geleden schade in verband met de uitvoering van de overeenkomst, zal de gedaagde partij zijn wederpartij onder de overeenkomst daarvan met bekwame spoed schriftelijk in kennis stellen.

V. EINDE EN WIJZIGING OVEREENKOMST

Artikel 11. Tijdelijke niet-beschikbaarheid en overmacht

Koper brengt eventuele (tijdelijke) stagnatie steeds zo spoedig mogelijk schriftelijk ter kennis van verkoper.

Artikel 12. Opschorting en ontbinding (deel) van de overeenkomst

- 12.1 Indien één of meer bepalingen van de overeenkomst onverbindend zou(den) blijken te zijn, dan blijven de overige bepalingen van kracht.
- 12.2 Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en zo min mogelijk - gelet op het doel en de strekking van deze overeenkomst - afwijken van de niet-verbindende bepalingen.
- 12.3 De overeenkomst blijft gelden voor zover een goede afwikkeling van de rechtsverhoudingen tussen partijen dat vereist.
- 12.4 Verkoper is gerechtigd deze overeenkomst, tussentijds per aangetekende brief te ontbinden, zonder dat verkoper, uit enigerlei hoofde gehouden is tot schadevergoeding van dóór koper in dit verband met deze ontbinding geleden schade:
 - indien koper jegens verkoper toerekenbaar tekortschiet in het nakomen van zijn verplichtingen onder deze overeenkomst en koper deze niet binnen een redelijke termijn na daartoe door verkoper te zijn aangemaand alsnog correct nakomt. Tot tekortkomingen worden gerekend:
 - (1) het zich niet houden aan het consentbeginsel, beschreven omgangsvormen en / of beschreven basisprincipes in artikel 7;
 - (2) afgesproken ambities niet waar weten te maken volgens inschrijving met kenmerk **<kenmerknnummer>** d.d. **<datum>**;
 - (3) gemaakte afspraken herhaaldelijk niet nakomen;
 - (4) een sfeer creëert waarin samenwerken onmogelijk wordt gemaakt,
 - met onmiddellijke ingang: indien opdrachtnemer niet meer voldoet aan de selectie-eisen en voorwaarde voor gunning als opgenomen in het '**<NAAM UITVRAAG>**' dat onderdeel is van deze overeenkomst;
 - met onmiddellijke ingang: ingeval van het faillissement van koper of diens surseance van betaling wordt aangevraagd of ingeval van stillegging, liquidatie of overname of enige daarmee te vergelijken toestand van koper.

Artikel 13. Wijziging of aanvulling van de overeenkomst

- 13.1 Beide partijen wijzen een contactpersoon aan. Partijen informeren elkaar schriftelijk over degene die zij als contactpersoon hebben aangewezen.
- 13.2 Wijzigingen in de overeenkomst behoeven de instemming van zowel koper als verkoper. Veranderingen moeten door koper en verkoper gezamenlijk schriftelijk worden vastgelegd en ondertekend.

Artikel 14. Conflictafhandeling

- 14.1 Mochten de betrokken functionarissen van koper en verkoper in onderling overleg niet tot overeenstemming komen met betrekking tot de uitvoering van de afspraken in deze overeenkomst, verplichten de deelnemers zich de volgende escalatieladder te volgen.
- 14.2 De functionarissen laten zich vergezellen door hun respectievelijke leidinggevendenden, zodat verkend kan worden of andere invalshoeken tot andere resultaten leiden.

- 14.3 De partijen schakelen gezamenlijk een onafhankelijke deskundige in voor 'mediation'.
- 14.4 Resterende geschillen worden conform artikel 16 van de overeenkomst voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 15. Boeteclausule

- 15.1 Niet-naleving van het bepaalde in deze overeenkomst wordt bestraft met een door de ondernemer aan de gemeente te betalen boete van ten hoogste € 1.000.000,- (één miljoen euro).
- 15.2 Indien de gemeente vermoedt dat in strijd wordt gehandeld met deze overeenkomst, zal zij de ondernemer schriftelijk in gebreke stellen en hem een redelijke termijn te gunnen om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. De redelijke termijn bedraagt drie maanden, tenzij de aard of ernst van de tekortkoming met zich brengt dat die termijn niet kan worden afgewacht, in welk geval een kortere termijn wordt gehanteerd.
- 15.3 Indien de ondernemer de tekortkoming niet binnen de in het tweede lid van dit artikel bedoelde redelijke termijn opheft, zal de gemeente aan een onafhankelijk, ter zake deskundig, bureau of instantie de opdracht verstrekken om onderzoek te doen naar de mogelijke overtreding. Koper wordt in het kader van dat onderzoek in de gelegenheid gesteld om een toelichting te geven.
- 15.4 Het bureau of de instantie die het in het derde lid van dit artikel bedoelde onderzoek verricht, beslist bij wijze van bindend advies op de voet van het bepaalde in artikel 7:900, lid 2, Burgerlijk Wetboek of de tekortkoming een boete rechtvaardigt en in het bevestigende geval over de hoogte van de boete. Indien een boete wordt opgelegd, draagt de ondernemer eveneens de kosten van het onderzoek.
- 15.5 Indien sprake is van overtreding van enig wettelijk voorschrift, dient de ondernemer er rekening mee te houden dat het boetebeding niet verhindert dat tegen hem handhavend kan worden opgetreden of strafrechtelijk onderzoek tegen hem kan worden gedaan.
- 15.6 Onder niet-naleving of tekortkoming in de zin van dit artikel wordt mede verstaan het teweegbrengen van een situatie waarin een derde dusdanig de macht over het verkochte krijgt dat hij kan handelen in strijd met het bepaalde in deze overeenkomst, zoals in het geval van verkrijging onder bijzondere titel.
- 15.7 Het bepaalde in dit artikel gaat voor op het bepaalde in artikel 2.11 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 16. Toepasselijke recht en geschillen

- 16.1 Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen in eerste aanleg worden beslecht door de bevoegde rechter te Arnhem.
- 16.2 De **<algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein InnoFase 2023 van de gemeente Duiven>** zijn op deze overeenkomst van toepassing. Algemene voorwaarden van koper worden hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt d.d. <DATUM> te <LOCATIE>.

Koper
Voor deze:

Verkoper
Voor deze:

<NAAM>,
<FUNCTIE>

<NAAM>,
<FUNCTIE>