

Inleiding

Deze notitie biedt inzicht in de hoofdlijnen van de contractuele afspraken die de Gemeente Vlaardingen voornemens is te hanteren in het kader van de vormvrije tender voor de locatie B4 aan het Erasmusplein/Spinozastraat. Het doel van deze notitie is om potentiële inschrijvers al in de selectiefase een duidelijk beeld te geven van de belangrijkste voorwaarden en verplichtingen die voortvloeien uit de verkoop- en samenwerkingsovereenkomsten. Hiermee beoogt de Gemeente verrassingen in een latere fase te voorkomen en transparantie te bieden over de verwachtingen en verantwoordelijkheden van partijen.

De hoofdlijnen zijn onderverdeeld in twee delen: de belangrijkste voorwaarden van de Koop- en Realisatieovereenkomst (KRO) tussen de Gemeente en de koper en de uitgangspunten van de basisovereenkomst onder UAV-GC 2005 tussen de koper (als opdrachtnemer) en Ipse de Bruggen (als opdrachtgever). Deze afspraken vormen de basis voor ontwikkeling en realisatie van het plan en bevatten onder meer de volgende voorwaarden:

- De verkoop geschiedt onder de AVV 1997 met uitzondering van de artikelen 3, 11 en 15 AVV 1997.
- De koopsom is [nader te bepalen].
- Vrijwaring bodemgesteldheid van Koper aan de Gemeente. Vestiging kwalitatieve verplichting ten behoeve van de Gemeente ten aanzien van bodemgesteldheid.
- Bouwrijp en woonrijp maken voor rekening en risico van Koper.
- Levering van het verkochte vindt plaats binnen veertien dagen nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Betaling koopprijs vindt plaats bij het passeren van de transportakte.
- Onderdeel van het bouwplan van Koper is tevens het ontwikkelen en realiseren van het bouwplan van Ipse de Bruggen.
- Voor realisatie van het bouwplan van Koper zal gekozen worden voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).
- Koper is verantwoordelijk voor het participatietraject.
- De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om het planologische kader (BOPA) van het bouwplan van Koper mogelijk te maken, met publiekrechtelijk voorbehoud.
- Koper vrijwaart de Gemeente voor aanspraken uit hoofde van nadeelcompensatie.
- Koper realiseert het bouwplan volledig voor eigen rekening en risico.
- Koper zal een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO) ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente. Het VO en DO zullen tevens dienen ter onderbouwing van de aanvraag voor de (BOPA) omgevingsvergunning. Het VO en DO, voor zover deze zien op het bouwplan Ipse de Bruggen, dienen tevens vooraf door Ipse de Bruggen te worden goedgekeurd/geaccepteerd in de zin van UAV-GC 2005. Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden wordt een aanvang met de bouw gemaakt.
- Koper zal voor eigen rekening en risico een inrichtingsplan opstellen en een bestek met bijbehorende bestektekeningen. Koper zorgt bij het ontwerp van het openbaar gebied voor een goede herinrichting van en aansluiting op de

bestaande situatie rondom het verkochte. De te realiseren voorzieningen van openbaar nut dienen te voldoen aan de Standaard Uitvoeringsvoorwaarden (SUV) 2.03 (2021). Alle voor aansluiting van het verkochte benodigde (civieltechnische) werkzaamheden worden door of in opdracht van en voor rekening van Koper uitgevoerd, in goed overleg met en onder toezicht van de Gemeente. Het verwijderen en/of (ver)leggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop komen volledig voor rekening van Koper. Ten aanzien van het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen neemt de gemeente nadrukkelijk geen coördinerende rol op zich. Koper verbindt zich aan de Gemeente tegen een koopprijs van 1 euro de gerealiseerde voorzieningen van openbaar nut in eigendom te zullen overdragen.

- De KRO zal zonder enige rechterlijke tussenkomst en zonder enige aanspraak op schadevergoeding van de kant van Koper ontbonden zijn als Koper voor het verlijden van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen.
- Partijen zijn gerechtigde de KRO te ontbinden als de omgevingsvergunning (BOPA) niet binnen vier jaar na ondertekening van de KRO onherroepelijk is geworden en er alsdan niet aangenomen kan worden dat deze binnen een redelijke termijn onherroepelijk wordt.
- Als er tussen Koper en Ipse de Bruggen geen overeenkomst van aanneming van werk tot stand is gekomen zal de Gemeente de KRO zonder tussenkomst van de rechter kunnen ontbinden bij verwijtbaar handelen van Koper, waarbij de kosten voor teruglevering voor rekening van Koper zullen zijn.
- Als Koper tekortschiet de nakoming van verplichtingen onder de KRO treedt een direct opeisbare boete in van € 1.000 per dag, met een maximum van € 750.000.
- Koper zal een waarborgsom of bankgarantie stellen ten behoeve van de Gemeente ten bedrage van 10% van de koopprijs.

De basisovereenkomst onder UAV-GC 2005 tevens zijnde een overeenkomst tot verkoop appartementsrechten tussen Koper (Opdrachtnemer) en Ipse de Bruggen (Opdrachtgever) bevat de volgende hoofdpunten:

- Het bouwplan van Opdrachtnemer (zijnde Koper onder de KRO) zal tevens omvatten het bouwplan van Opdrachtgever ter realisatie van een Kinderdienstencentrum en 42 zorgwoningen.
- Opdrachtnemer zal het bouwplan splitsen in appartementsrechten zodanig dat het bouwplan van Opdrachtgever wordt gevormd als separaat hoofdappartementsrecht.
- De koopprijs wordt bekend gemaakt bij de aanvang van de gunningsfase.
- De akte van levering zal worden verleden binnen zes weken nadat er een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan is en zodra de splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden.
- De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, inclusief de omzetbelasting, zijn voor rekening van Opdrachtnemer.
- Betaling van de koopprijs door Opdrachtgever wordt verschuldigd bij de levering en zal plaatsvinden in termijnen.

- Opdrachtgever kan de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling ontbinden indien Opdrachtnemer surseance van betaling heeft aangevraagd of in faillissement komt te verkeren of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt of een onderhands akkoord voorbereidt met haar crediteuren.
- Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan en voor het verkrijgen van de vergunning voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk. De omgevingsvergunning voor het bouwplan van Ipse de Bruggen maakt onlosmakelijk deel uit van de omgevingsvergunning voor het bouwplan van Opdrachtnemer. Het is Opdrachtnemer niet toegestaan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwplan in te dienen dan nadat het DO voor het bouwplan van Opdrachtgever door Opdrachtgever is geaccepteerd.
- Bij de overeenkomst zijn als bijlagen een toetsingsplan ontwerpwerkzaamheden gevoegd en een acceptatieplan.
- In afwijking van § 28 lid 3 UAV-GC 2005 is de aansprakelijkheid van Opdrachtnemer beperkt tot een bedrag gelijk aan 40% van de aanneemsom.
- Opdrachtnemer zal tot zekerheid van nakoming van zijn verplichtingen een bankgarantie stellen gelijk aan 5% van de koopprijs.
- Opdrachtnemer mag haar rechten en verplichtingen onder de overeenkomst niet overdragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van opdrachtgever, op straffe van een direct opeisbare boete van € 1.000.000 welke boete alle verdere rechten van Opdrachtnemer op nakoming en vergoeding van werkelijk geleden schade onverlet laat.