

MODEL

REALISATIEOVEREENKOMST Albrandswaardsedijk 43 te Poortugaal (WISH)

PARTIJEN

1. *Gemeente Albrandswaard*, te dezen vertegenwoordigd door de burgemeester van de Gemeente, de heer H.M. Bergmann, en als zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. _____;
2. *Woningbouwvereniging Poortugaal*, statutair gevestigd te Poortugaal, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24108729, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.J.M.M. Kouters, directeur;

verklaren:

DEFINITIES

1. In de Realisatieovereenkomst wordt verstaan onder:
 - **Bestemmingsplan:** het voor het Plangebied vigerende bestemmingsplan;
 - **Bouwgrond:** de grond die nodig is voor het realiseren van het Bouwplan, gelegen te Poortugaal aan de Albrandswaardsedijk 43, kadastraal bekend gemeente Poortugaal, sectie B, nummer 1983 (ged.) en nummer 1295 (ged.);
 - **Bouwplan:** het plan ten behoeve van realisatie van 15 woonunits en een fietsenstalling, waarvoor door de Woningbouwvereniging een aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk A201000109 is ingediend;
 - **Gemeente:** de bij Partijen sub 1 genoemde partij;
 - **Koopsom:** het bedrag dat de Woningbouwvereniging uit hoofde van de Realisatieovereenkomst verschuldigd is voor het kopen van perceel A;
 - **Milieurapportage Perceel A:** het verkennend (water)bodemonderzoeksrapport met projectnummer 4803251 d.d. 30 augustus 2011 uitgevoerd door Tauw B.V., in welk rapport de milieutechnische gesteldheid van de bodem van het in gemeentelijk eigendom zijnde gedeelte van het Plangebied (perceel 1983 (ged.)) is aangegeven en waarvan de Woningbouwvereniging een exemplaar heeft ontvangen;
 - **Milieurapportage Perceel B:** het bodemonderzoeksrapport naar aanleiding

van het nog door de Woningbouwvereniging uit te voeren bodemonderzoek naar de milieutechnische gesteldheid van de bodem van Perceel B na het bouwrijp maken (c.q. sloop van de opstallen) en waarvan de Gemeente een exemplaar zal ontvangen;

- **Partij:** de Gemeente casu quo de Woningbouwvereniging;
 - **Partijen:** de Gemeente en de Woningbouwvereniging gezamenlijk;
 - **Perceel:** Perceel A of Perceel B;
 - **Perceel A:** het gedeelte van de Bouwgrond dat nu in eigendom van de Gemeente is, kadastraal bekend gemeente Poortugaal, sectie B, nummer 1983 (ged.), zoals aangegeven op de Verkooptekening;
 - **Perceel B:** het gedeelte van de (toekomstige) openbare ruimte binnen het Plangebied dat nu in eigendom is van de Woningbouwvereniging, kadastraal bekend gemeente Poortugaal, sectie B, nummers 1295 (ged.) en 3323, zoals aangegeven op de Verkooptekening.
 - **Plangebied:** het gebied gelegen aan de Albrandswaardsedijk 43, kadastraal bekend gemeente Poortugaal, sectie B, nummers 1983 (ged.), 1295 en 3323, welk gebied op de Tekening met een bolletjesarcering is aangegeven;
 - **Voorontwerp Projectbestemmingsplan:** het door de Gemeente ter inzage gelegde voorontwerp projectbestemmingsplan “Albrandswaardsedijk 43”.
 - **Realisatieovereenkomst:** deze overeenkomst;
 - **Tekening:** de als bijlage aan de Realisatieovereenkomst gehechte tekening met kadastrale ondergrond d.d. 30 september 2011, nummer 11AB078.
 - **Verkooptekening:** de als bijlage aan de Realisatieovereenkomst gehechte tekening met kadastrale ondergrond d.d. 30 september 2011, nummer 11AB103;
 - **Woningbouwvereniging:** de bij Partijen sub 2 genoemde partij.
2. De definities in het vorige lid van dit artikel worden in de Realisatieovereenkomst met een hoofdletter aangegeven.

CONSIDERANS

- 1.1. Stichting WISH is een initiatief van ouders van Albrandswaardse jongeren met een (lichamelijke en/of geestelijke) beperking met als doel hun kinderen onder begeleiding zelfstandig te kunnen laten wonen.
 - 1.2. De Woningbouwvereniging werkt samen met Stichting WISH teneinde dit plan te realiseren en heeft hiertoe het Bouwplan ingediend bij de Gemeente.
2. De grond in het Plangebied is gedeeltelijk in eigendom van de Gemeente en gedeeltelijk in eigendom van de Woningbouwvereniging.

- 3.1. Voor het Plangebied geldt thans het bestemmingsplan Poortugaal Dorp.
- 3.2. De door Partijen beoogde ontwikkeling van het Plangebied is in strijd met dit Bestemmingsplan.
- 4.1. Inmiddels is een voorontwerp van een nieuw (project)bestemmingsplan ter inzage gelegd.
- 4.2. De door Partijen beoogde ontwikkeling van het Plangebied past in dit nieuwe bestemmingsplan.
5. Partijen wensen de gemaakte afspraken in de Realisatieovereenkomst vast te leggen.

komen overeen:

Artikel 1

LEVERING EN AANVAARDING PERCEEL B

1. De Woningbouwvereniging verkoopt om niet Perceel B aan de Gemeente.
2. De Gemeente koopt om niet Perceel B van de Woningbouwvereniging.

Artikel 2

VERKOOP EN KOOP PERCEEL A

1. De Gemeente verkoopt Perceel A aan de Woningbouwvereniging.
2. De Woningbouwvereniging koopt Perceel A van de Gemeente.

Artikel 3

KOOPSOM EN OMZETBELASTING

1. De Woningbouwvereniging is bij de levering en aanvaarding van Perceel A aan de Gemeente:
 - een koopsom; en
 - de omzetbelasting daarover;

verschuldigd.

- 2.1. De Koopsom bedraagt €325.473,00 (zegge: driehonderdvijfentwintigduizend vierhonderddrieënzeventig euro).
- 2.2.1. Dit bedrag is exclusief omzetbelasting.
- 3.1. De Woningbouwvereniging zal de Koopsom en de daarover verschuldigde omzetbelasting bij de levering van Perceel A betalen.
- 3.2. De Gemeente zal ter zake van deze betaling tijdig factureren.

Artikel 4

LEVERING EN AANVAARDING

1. Levering en aanvaarding van de percelen A en B over en weer zullen plaats vinden binnen dertien weken na het vigerend worden van het Projectbestemmingsplan; zulks op voorwaarde dat:
 - de voor de op de Bouwgrond te realiseren opstal noodzakelijke vergunningen, toestemmingen en ontheffingen voor het realiseren van het Bouwplan zijn verleend;
 - geen van de desbetreffende beslissingen is:
 - geschorst; en
 - schorsing van deze beslissingen in redelijkheid ook niet meer te verwachten is.
 - De Gemeente de watergang heeft verlegd en een beschoeiing heeft geplaatst zoals op Tekening is aangegeven.
 - De opstallen op Perceel B door de Woningbouwvereniging zijn gesloopt en bomen zijn verwijderd.

Artikel 5

AFLEVERING

1. Aflevering van een Perceel zal plaatsvinden tegelijk met de levering.
2. Een Perceel zal worden afgeleverd milieu- en civieltechnisch in een zodanige staat dat de deze geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, welke staat zal blijken uit de Milieurapportage.

Artikel 6

GARANTIES

1. Partijen garanderen over en weer, dat zij bevoegd zijn tot verkoop en levering van een Perceel.
- 2.1. Partijen garanderen verder over en weer, dat de eigendom van een Perceel bij levering van het Perceel:
 - vrij is van:
 - hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan;
 - andere beperkte rechten dan hypotheek, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, uitgezonderd de rechten, verplichtingen, lasten en bedingen opgelegd uit hoofde van de Realisatieovereenkomst;
 - huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten, andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven en overeenkomsten die tot het aangaan van zodanige overeenkomsten kunnen leiden; en
 - verplichtingen jegens derden uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
 - niet betrokken is in een ruilverkaveling- casu quo herinrichtingsplan; en
 - niet ter onteigening is aangewezen.

Artikel 7

RISICO

- 1.1. De Percelen A en B zijn vanaf de levering voor risico van respectievelijk de Woningbouwvereniging en de Gemeente, zulks:
 - met inachtneming van het bepaalde in lid 1.2; en
 - behoudens het bepaalde in lid 2;van dit artikel.
- 1.2. Lasten en belastingen die zijn of worden opgelegd casu quo geheven in verband Perceel A of B komen vanaf de levering van het Perceel voor rekening van respectievelijk de Woningbouwvereniging of de Gemeente.
- 2.1. Blijkt echter later dat:
 - vanaf het moment waarop de Realisatieovereenkomst is gesloten toch sprake is geweest van verontreiniging van Perceel A of B; en

- daardoor het Perceel niet geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik;

één en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van eerder vermeld moment, dan zal respectievelijk de Gemeente of de Woningbouwvereniging het perceel:

- voor haar rekening; en
- binnen een redelijke termijn;

alsnog geschikt (doen) maken voor dat gebruik.

- 2.2. Schade als gevolg van deze verontreiniging blijft voor risico van respectievelijk de Woningbouwvereniging of de Gemeente.

Artikel 8

AANVRAGEN VERGUNNINGEN TOESTEMMINGEN ONTHEFFINGEN MEDEWERKING GEMEENTE

1. De Woningbouwvereniging zal binnen één maand na het vigerend worden van het Projectbestemmingsplan indien noodzakelijk de voor het Bouwplan noodzakelijke vergunningen, toestemmingen en ontheffingen completeren, danwel aanvragen, zulks met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke regels.
2. De Gemeente zal zich naar vermogen ervoor inspannen, dat de publiekrechtelijke medewerking die nodig is voor het realiseren van het Bouwplan wordt verleend; zulks onverlet haar taak en verantwoordelijkheid in deze.

Artikel 9

REALISATIE BOUWPLAN

1. De Woningbouwvereniging zal voor haar rekening en risico het Bouwplan op de Bouwgrond doen realiseren:
 - binnen 52 (zegge: tweeënvijftig) weken, te rekenen vanaf de levering en aanvaarding van de Bouwgrond;
 - met inachtneming van de voorschriften in de ter zake verleende vergunningen, toestemmingen en ontheffingen; en
 - op straffe van een, zonder tussenkomst van de rechter, terstond opeisbare boete van €1.500,00 (zegge: éénduizend vijfhonderd euro), voor iedere dag of gedeelte van de dag dat de Woningbouwvereniging in verzuim is;één en ander met inachtneming van:

- het bepaalde verder in dit artikel; en
 - het bepaalde in artikel 11 van de Realisatieovereenkomst.
- 2.1.1. Het bedrag van de boete vermeld in vorige lid van dit artikel zal vanaf de dag waarop de Realisatieovereenkomst is gesloten tot de dag van verschuldigdheid worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijsindex (CPI) reeks: Alle huishoudens 2006=100.
- 2.1.2. De aldus te indexeren boete dient door de verzuimende partij binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van de Gemeente aan de Gemeente te worden voldaan.
- 2.2.1. Bij niet tijdige betaling komen alle gerechtelijke proces- en executiekosten alsmede de wettelijke rente en buitengerechtelijke inningkosten voor rekening van de Woningbouwvereniging.
- 2.2.2. De Woningbouwvereniging zal, alvorens te beginnen met graafwerkzaamheden op de Bouwgrond, daarvan:
- tijdig; en
 - op de voorgeschreven wijze;
- melding doen bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum.
- 2.3. De Woningbouwvereniging zal de overlast voor derden, zoveel als in redelijkheid mogelijk is, beperken.
- 2.4. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade van derden als gevolg van het realiseren van het Bouwplan.

Artikel 10

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

1. De Gemeente zal voor haar rekening en risico zorgen voor de inrichting van de openbare ruimte in:
- het Plangebied; en
 - de directe omgeving daarvan;
- zulks met inachtneming van:
- het Projectbestemmingsplan; en

- het bepaalde in artikel 11 van de Realisatieovereenkomst.

Artikel 11

AFSTEMMING WERKZAAMHEDEN

1. Partijen zullen de uit hoofde van de Realisatieovereenkomst door hen te verrichten werkzaamheden in goed overleg op elkaar afstemmen.
2. Daarbij zullen zij, voor zover dat in redelijkheid mogelijk is, rekening houden met elkaars belangen.

Artikel 12

PLANSCHADE

1. Planschade, zoals bedoeld in Hoofdstuk 6, afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is voor rekening en risico van de Woningbouwvereniging.
2. De Gemeente zal de Woningbouwvereniging tijdig en zo goed mogelijk informeren over:
 - aanvragen om een tegemoetkoming in planschade;
 - de beslissingen op deze aanvragen; en
 - de overwegingen die tot deze beslissen hebben geleid.
- 3.1. Wordt een tegemoetkoming in de planschade toegekend, dan is de Woningbouwvereniging aan de Gemeente:
 - een bedrag gelijk aan deze tegemoetkoming; en
 - de over dit bedrag in rekening te brengen rente;verschuldigd.
- 3.2. De Woningbouwvereniging zal dit bedrag en deze rente aan de Gemeente voldoen binnen twee weken nadat zij ter zake van deze tegemoetkoming in de planschade van de Gemeente een factuur heeft ontvangen.

Artikel 13

VERDERE VERPLICHTINGEN

1. De Woningbouwvereniging heeft de volgende verplichtingen en zal deze bij

verkoop van de Bouwgrond en de daarop te realiseren opstal aan de koper ten behoeve van de Gemeente opleggen:

- de verplichting te gedogen dat door de Gemeente en de CAI-Albrandswaard, op, aan, in of boven:
 - de Bouwgrond; en/of
 - het gebouwde op de Bouwgrond; grondkabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingborden of andere voorzieningen voor algemeen nut worden:
 - aangebracht;
 - onderhouden; en
 - in stand gehouden;één en ander op voorwaarde dat:
 - daarover vooraf overleg zal plaatsvinden met de koper; en
 - alle schade die daarvan het onmiddellijk:
 - gevolg is; en
 - redelijkerwijs niet voor rekening van de koper kan zijn; door de Gemeente naar keuze:
 - op haar kosten zal worden hersteld; of
 - zal worden vergoedzulks:
 - op straffe van een, zonder tussenkomst van de rechter, terstond opeisbare boete van €1.500,00 (zegge: éénduizend vijfhonderd euro) voor iedere dag of gedeelte van de dag dat de Woningbouwvereniging in verzuim is; en
 - met inachtneming van het bepaalde van de laatste drie leden van dit artikel; en

- de verplichting de op de Bouwgrond te realiseren 15 woonunits met een bereikbare huur gedurende 10 jaar uitsluitend als zodanig te gebruiken; zulks:
 - op straffe van een, zonder tussenkomst van de rechter, terstond opeisbare boete van €1.500,00 (zegge: éénduizend vijfhonderd euro) voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de koper in verzuim is; en
 - met inachtneming van het bepaalde van de laatste drie leden van dit artikel;

2. Het bedrag van de boetes vermeld in het vorige lid van dit artikel zullen vanaf de dag waarop de Realisatieovereenkomst is gesloten tot de dag van verschuldigdheid worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijsindex (CPI) reeks: Alle huishoudens 2006=100.

3. De aldus te indexerende boetes dienen door de verzuimende partij binnen veertien dagen na een daartoe strekkend verzoek van de Gemeente aan de Gemeente te worden voldaan.
4. Bij niet tijdige betaling komen alle gerechtelijke proces- en executiekosten alsmede de wettelijke rente en buitengerechtelijke inningkosten voor rekening van de Woningbouwvereniging.

Artikel 14 **DERDENWERKING**

1. Bij levering van perceel A zal uitdrukkelijk in de akte van levering worden bedongen dat de verplichtingen die bij verkoop van de Bouwgrond en het daarop gebouwde ten behoeve van de Gemeente zijn opgelegd bij wijze van een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente zullen overgaan op de rechtsopvolgers van de Woningbouwvereniging, zulks behoudens het bepaalde in het volgende lid van dit artikel.
 - 2.1. Is het opleggen van een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wettelijk niet toegestaan, dan zal in de akte van levering worden bedongen, dat bij elke verkoop van de Bouwgrond en/of het daarop gebouwde of bij bezwaring daarvan met een beperkt genotrecht de alsdan verkopende partij de desbetreffende verplichting casu quo verplichtingen en de verplichting in dit lid zonder meer ten behoeve van de Gemeente :
 - zal opleggen aan de wederpartij; en
 - zal laten aanvaarden door die wederpartij;zulks:
 - op straffe van een zonder tussenkomst van de rechter, terstond opeisbare boete van €100.000,00 (zegge: éénhonderdduizend euro) bij verzuim van de Woningbouwvereniging of diens rechtsopvolger; en
 - met inachtneming van het bepaalde in de volgende drie leden van dit artikel.
 - 2.1. Het bedrag van de boete vermeld in vorige lid van dit artikel zal vanaf de dag waarop de Realisatieovereenkomst is gesloten tot de dag van verschuldigdheid worden aangepast aan de hand van de Consumenten Prijsindex (CPI) reeks: Alle huishoudens 2006=100.
 - 2.2.1. De aldus te indexerende boete dient door de verzuimende partij binnen veertien

dagen na een daartoe strekkend verzoek van de Gemeente aan de Gemeente te worden voldaan.

- 2.2.2. Bij niet tijdige betaling komen alle gerechtelijke proces- en executiekosten alsmede de wettelijke rente en buitengerechtelijke inningkosten voor rekening van de verzuimende partij.

Artikel 15

BANKGARANTIE

1. De Woningbouwvereniging zal tot meerdere zekerheid van:

- de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Realisatieovereenkomst; en
- de vergoeding van de schade van de Gemeente als gevolg van het niet nakomen van deze verplichtingen;

tegelijk met het sluiten van de Realisatieovereenkomst een bankgarantie doen stellen tot een bedrag van €32.971,90 (zegge: tweeëndertigduizend negenhonderdéénenzeventig euro).

2. Deze bankgarantie dient:

- onvoorwaardelijk te zijn; en
- in ieder geval de clause te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente het bedrag van de bankgarantie zal betalen:
 - indien de Woningbouwvereniging naar het oordeel van de Gemeente in gebreke is; en
 - zonder dat de Gemeente daarbij verplicht is het in gebreke zijn:
 - te bewijzen; of
 - aannemelijk te maken.

Artikel 16

OVERLEG PARTIJEN

ONTBINDING REALISATIEOVEREENKOMST

- 1.1. Partijen zullen in overleg treden, indien buiten toedoen van Partijen, daaronder ook te rekenen handelingen die de Gemeente verricht en de beslissingen die zij neemt op grond van het publiekrecht:

- een noodzakelijke vergunning, toestemming of ontheffing voor het realiseren van het Bouwplan op de Bouwgrond wordt geweigerd; of

- de beslissing tot het verlenen van een noodzakelijke vergunning, toestemming of ontheffing wordt geschorst.
- 1.2. Partijen zullen tijdens dit overleg proberen een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te vinden.
 - 2.1. Is er na drie maanden geen oplossing of komen Partijen eerder tot de conclusie dat er geen oplossing gevonden kan worden, dan zal de Realisatieovereenkomst worden ontbonden.
 - 2.2. Geen van de Partijen is dan gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere Partij.

Artikel 17 **BIJLAGEN**

1. De aan de Realisatieovereenkomst gehechte bijlagen maken deel uit van de Realisatieovereenkomst.
2. Bij strijdigheid van deze bijlagen met de Realisatieovereenkomst prevaleert de Realisatieovereenkomst.

Artikel 18 **GESCHILLEN**

1. Geschillen over de uitvoering van de Realisatieovereenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Rotterdam.
2. Het bepaalde in het vorige lid van dit artikel laat onverlet de bevoegdheid van een Partij om zich in kort geding te wenden tot de Voorzieningenrechter van de Rechtbank.

Artikel 19 **OVERDRACHT RECHTSVERHOUDING**

1. Het is de Woningbouwvereniging niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente haar rechtsverhouding uit hoofde van de Realisatieovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen.
2. De Gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 20
WOONPLAATS

Partijen kiezen ter zake van de uitvoering van de Realisatieovereenkomst Albrandswaard als woonplaats.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Albrandswaard op

_____.

1. De Gemeente

namens deze
de heer H.M. Bergmann

burgemeester van de Gemeente

2. De Woningbouwvereniging

namens deze
de heer M.J.M.M. Kouters

BIJLAGEN GEHECHT AAN DE REALISATIEOVEREENKOMST

1. Tekening
2. Verkooptekening