

Heads of Terms

Deze term sheet ("Heads of Terms") bevat de voornaamste afspraken zoals die tussen de Gemeente en de door middel van de aanbestedingsprocedure geselecteerde Ontwikkelaar nader zullen worden uitgewerkt in een ontwikkel- en realisatieovereenkomst ("ORO").

1.	Partijen	Gemeente Bergen ("Gemeente") <Ontwikkelaar> ("Ontwikkelaar")
2.	Project	Het project 'Mooi Bergen Winkelkern', inhoudende de herontwikkeling van de omgeving van het Plein in het centrumgebied van Bergen, bestaande uit de plandelen De Harmonie, Winkelhart (1 en 2) en Het Signaal, overeenkomstig het bepaalde in de ORO.
3.	Kernverplichtingen Ontwikkelaar	Ontwikkelaar zal het Project voor eigen rekening en risico gefaseerd realiseren met inachtneming van: - de Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern; - de bestemmingsplannen (nader op te stellen); - het Programma van Eisen Parkeergarage; - het Beeldkwaliteitsplan; - de Inschrijving.
4.	Planning	Het Project dient voorts te worden ontwikkeld en gerealiseerd met inachtneming van de indicatieve planning, die is aangehecht in <u>bijlage [...]</u> .
5.	Fasering	Het Project zal worden ontwikkeld en gerealiseerd in achtereenvolgens de volgende fasen ("Fasen"): - De Harmonie; - Winkelhart 1; - Winkelhart 2 en Het Signaal; welke Fasen zijn weergegeven op de kaart aangehecht in <u>bijlage [...]</u> . Indien met de realisatie van een Fase is aangevangen, zal deze met een continue bouwstroom moeten worden voortgezet en moeten worden afgebouwd. Ontwikkelaar is tevens gehouden de realisatiefase van iedere Fase op elkaar te laten aansluiten, met inachtneming van het overige in de ORO bepaalde.
6.	De Harmonie	De Harmonie bestaat uit de ontwikkeling en realisatie van de onderdelen zoals aangegeven in <u>bijlage [...]</u> . Voor deze Fase gelden geen opschortende voorwaarden, anders dan dat met de realisatie niet kan worden aangevangen alvorens dit publiekrechtelijk mogelijk is. Indien geen of onvoldoende markt bestaat voor de zakelijke dienstverlening, kan Ontwikkelaar de Gemeente verzoeken een deel hiervan om te mogen zetten in detailhandel. Deze wijziging zal niet geschieden zonder instemming van de Gemeente. De

Gemeente kan aan haar instemming voorwaarden verbinden.

7. Winkelhart 1

Winkelhart 1 bestaat uit de ontwikkeling en realisatie van de onderdelen zoals aangegeven in bijlage [...].

Ontwikkelaar is verplicht direct na inwerkingtreding van de ORO aan te vangen met verwervingsinspanningen en de voorverkoop te starten. Indien en zodra 60% van het aantal vierkante meters b.v.o. van de woningen onvoorwaardelijk is voorverkocht/-verhuurd, is Ontwikkelaar verplicht het benodigde onroerend goed te verwerven en tot de volledige realisatie van Winkelhart 1 over te gaan (voor zover publiekrechtelijk mogelijk).

Indien geen of onvoldoende markt bestaat voor de tweekappers, kan Ontwikkelaar de Gemeente verzoeken dit deel van het bouwprogramma om te mogen zetten in appartementen.¹ Deze wijziging zal niet geschieden zonder instemming van de Gemeenten. De Gemeente kan aan haar instemming voorwaarden verbinden.

Indien Ontwikkelaar binnen [...] maanden nadat dit percentage is gehaald (i) niet al het benodigde onroerend goed heeft verworven en (ii) niet met de realisatie van Winkelhart 1 is aangevangen, is het bepaalde in artikel 9 'Aanpassing bouwprogramma en call-optie' van toepassing.

Indien zowel (i) als (ii) niet aan Ontwikkelaar toerekenbaar is, geldt het bepaalde onder 9.A.

Indien (i) en/of (ii) wel aan Ontwikkelaar toerekenbaar is, geldt het bepaalde onder 9.B.

8. Winkelhart 2 en Het Signaal

Winkelhart 2 en Het Signaal bestaan uit de ontwikkeling en realisatie van de onderdelen zoals aangegeven in bijlage [...].

Ontwikkelaar is verplicht binnen drie jaar nadat hij met de realisatie van Winkelhart 1 is aangevangen, het onroerend goed van Winkelhart 2 en Het Signaal te verwerven en met de realisatie van deze Fase een aanvang te nemen (voor zover publiekrechtelijk mogelijk).

Indien voor wat betreft Winkelhart 2 geen of onvoldoende markt bestaat voor de tweekappers en/of voor wat betreft Het Signaal geen of onvoldoende markt bestaat voor de luxe vrije sector appartementen, kan Ontwikkelaar de Gemeente verzoeken deze delen van het bouwprogramma om te zetten in (meer en goedkopere) appartementen.² Voorgaande wijzigingen zullen niet geschieden zonder instemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar instemming voorwaarden verbinden.

Indien sprake is van vertraging in de aanvang van Winkelhart 2 dusdanig dat het – naar de mening van de Gemeente – redelijkerwijs vaststaat dat minimaal één jaar zal zijn verstreken vanaf het gereedkomen van Winkelhart 1 alvorens gestart zal worden met de realisatie van Winkelhart 2, is Ontwikkelaar gehouden zodanige maatregelen te nemen c.q. voorzieningen te treffen dat een toonbaar stedenbouwkundig beeld ontstaat, zulks ter goedkeuring van de Gemeente.

¹ Het totaal aantal woningen in het Project zal in ieder geval niet meer dan 70 mogen bedragen.

² Zie vorige voetnoot.

Indien Ontwikkelaar binnen de hiervoor genoemde periode van drie jaar (i) niet al het benodigde onroerend goed heeft verworven en (ii) niet met de realisatie van Winkelhart 2 en Het Signaal is aangevangen, is het bepaalde in artikel 9 'Aanpassing bouwprogramma en call-optie' van toepassing.

Indien zowel (i) als (ii) niet aan Ontwikkelaar toerekenbaar is, geldt het bepaalde onder 9.A.

Indien (i) en/of (ii) wel aan Ontwikkelaar toerekenbaar is, geldt het bepaalde onder 9.B.

**9. Aanpassing
 bouwprogramma en
 call-optie**

A. Niet toerekenbaar

In de situaties als beschreven in de een-na-laatste alinea van artikel 7 en 8 zal de Gemeente met Ontwikkelaar in overleg treden omtrent de oorzaken van de ontstane situatie. De Gemeente is vervolgens gerechtigd te besluiten tot gezamenlijke aanpassing van het desbetreffende bouwprogramma. In dit geval zal Ontwikkelaar met de Gemeente gedurende een periode van 1 jaar trachten te komen tot een aangepast bouwprogramma, zonedig en voor zover mogelijk in afwijking van de documenten genoemd onder artikel 3. De aanpassing behoeft de instemming van de Gemeente. De Gemeente kan besluiten deze periode van 1 jaar (meermaals) te verlengen. Hebben Partijen na ommekomst van de (eventueel verlengde) periode van 1 jaar geen overeenstemming bereikt omtrent een aangepaste bouwprogramma, dan zal het oorspronkelijk bouwprogramma blijven gelden (onverminderd de verplichtingen van Ontwikkelaar tot verwerving en aanvang met de realisatie).

B. Toerekenbaar

In de situaties als beschreven in de laatste alinea van artikel 7 en 8 is Gemeente gerechtigd te besluiten (i) tot het uitoefenen van de call-optie (zie hieronder) dan wel (ii) tot gezamenlijke aanpassing van het desbetreffende bouwprogramma conform het bepaalde onder A. hierboven.

In aanvulling hierop geldt dat indien Partijen geen overeenstemming omtrent een aangepast bouwprogramma hebben bereikt de Gemeente gerechtigd is alsnog de call-optie in te roepen.

De Gemeente is eveneens gerechtigd de call-optie in te roepen indien na het doorlopen van de procedure als bedoeld onder A alsnog toerekenbaarheid zijdens Ontwikkelaar ontstaat.

Call-optie

De call-optie houdt in dat:

(i) voor zover de Gemeente reeds onroerend goed aan Ontwikkelaar heeft geleverd, Ontwikkelaar gehouden is deze terug te leveren aan de Gemeente tegen de oorspronkelijke koopprijs; en

(ii) voor zover de Gemeente onroerend goed (nog) niet aan Ontwikkelaar heeft geleverd, de Gemeente dit niet meer aan Ontwikkelaar zal leveren;

(iii) Ontwikkelaar daarenboven aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 1.200.000,-, doch niet dan nadat Ontwikkelaar een redelijke termijn is gegeven alsnog na te

komen.

De call-optie zal niet eerder kunnen worden ingeroepen dan nadat de Gemeente aan Ontwikkelaar een redelijke termijn heeft gegeven alsnog na te komen en Ontwikkelaar daarbij in gebreke blijft.

10. Minnelijke verwervingen

Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de tijdige verwerving van onroerend goed benodigd voor het Project, conform de Fasering. Ontwikkelaar zal in dit verband deugdelijke verwervingsdossiers opstellen ten behoeve van eventueel benodigde onteigeningen. De verwerving zal geschieden in nauw overleg met en minnelijke medewerking van de Gemeente.

Verwerving door de Ontwikkelaar van onroerend goed van derden zal geschieden via de Gemeente. Dit wil zeggen dat de Ontwikkelaar volledig verantwoordelijk is voor het verwervingstraject, maar de uiteindelijke juridische en economische levering van de onroerend goed aan de Gemeente zal geschieden, die op haar beurt op een door Ontwikkelaar met inachtneming van de Fasering gewenst moment het onroerend goed aan Ontwikkelaar zal leveren conform de gemeentelijke gronduitgiftevoorwaarden, tegen dezelfde koopsom vermeerderd met de door de Gemeente verschuldigde rente en ter zake gemaakte kosten.

De Gemeente levert de gronden fiscaal bouwrijp (in de BTW-sfeer). De kosten om de gronden in bouwrijpe staat te leveren zijn voor rekening van Ontwikkelaar.

De verwachte verwervingskosten zijn per Fase weergegeven in bijlage [...].

De Gemeente is bereid voor 50% mee te delen in het prijsrisico van de verwervingen tot een bedrag van per saldo maximaal € 850.000,- v.o.n. Dit houdt in dat indien en voor zover per Fase de werkelijke verwervingskosten meer bedragen dan de verwachte verwervingskosten, het verschil voor 50% voor rekening van de Gemeente komt, tot aan het vastgestelde maximum. Per Fase is de maximale bijdrage van de Gemeente als volgt:

- De Harmonie: €
- Winkelhart 1: €
- Winkelhart 2: €
- Het Signaal: €

met dien verstande dat indien in een eerder plandeel de maximale bijdrage niet wordt bereikt het restant 'meegaat' naar het volgende plandeel (c.q. de volgende plandelen). Deze maximale bijdragen zullen bovendien lager kunnen zijn in de situatie als bedoeld in artikel 12, laatste zin.

De Gemeente wenst tevens voor 50% te delen in eventuele meevallers. Dit houdt in dat indien en voor zover per plandeel de werkelijke verwervingskosten minder bedragen dan de verwachte verwervingskosten, het verschil voor 50% toekomt aan de Gemeente.

Verwervingen dienen marktconform te zijn. Verwervingen zullen niet geschieden zonder voorafgaande instemming van de Gemeente ter zake de koopsom en de koop- en

leveringsvoorwaarden.

11.	Onteigening	Indien en voor zover Ontwikkelaar aantoonbaar niet mocht slagen in de verwervingen, dan zal de Gemeente na een daartoe strekkend verzoek van Ontwikkelaar zich inspannen het desbetreffende onroerend goed te verwerven, allereerst minnelijk uit eigen naam en zo nodig vervolgens door middel van onteigening (onverlet krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen c.q. aan haar toekomende bevoegdheden). De Gemeente en Ontwikkelaar delen de hieraan verbonden kosten gelijkelijk. Ontwikkelaar staat ervoor in dat de situaties als bedoeld in artikel 61 Onteigeningswet (kort gezegd: tijdige realisatie na onteigening) zich niet zullen voordoen, bij gebreke waarvan de gevolgen daarvan voor rekening en risico van Ontwikkelaar zijn.
12.	Voortijdige verwervingen	Indien een partij onroerend goed aanbiedt aan Ontwikkelaar of Gemeente, welk onroerend goed is opgenomen in <u>bijlage [...]</u>, maar ten aanzien waarvan nog geen verwervingsplicht voor Ontwikkelaar bestaat, is de keuze aan Ontwikkelaar dit onroerend goed al dan niet voortijdig te verwerven. Indien en voor zover Ontwikkelaar besluit af te zien van voortijdige verwerving(en) en later bij de 'tijdige' verwerving dan wel onteigening blijkt dat de verwervings- respectievelijk onteigeningskosten hoger liggen dan de prijs waartegen het destijds was aangeboden, komt dit verschil voor rekening van Ontwikkelaar.
13.	Overdracht onroerend goed	Het onroerend goed dat de Gemeente reeds in eigendom heeft of – na verwerving als beschreven in artikel 10 of artikel 11 – zal verkrijgen, zal vooruitlopend op de levering aan Ontwikkelaar door de Gemeente worden beheerd en geëxploiteerd. De beheer- en exploitatiekosten alsmede de rente op de verwervingsprijs en de onteigeningskosten die door de Gemeente zijn voldaan komen voor rekening van Ontwikkelaar. De rente bedraagt 6% (samengesteld op jaarbasis). Ontwikkelaar zal uiterlijk bij aanvang van iedere Fase het onroerend goed dat in de desbetreffende Fase reeds in eigendom is van de Gemeente van de Gemeente overnemen conform de gemeentelijke gronduitgiftevoorwaarden. De koopprijs vloeit voort uit de grondbieding die Ontwikkelaar in het kader van de aanbesteding heeft gedaan. De aan de overdracht verbonden kosten zijn voor rekening van Ontwikkelaar. Partijen kunnen besluiten onroerend goed – via een zogenaamde "ABC"-constructie – direct aan een derde te leveren.
14.	Planvorming	Ontwikkelaar zal per Fase en voor zijn rekening een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp opstellen. Deze documenten behoeven de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente. Ontwikkelaar is gehouden het Project te realiseren conform deze door de Gemeente goedgekeurde documenten.
15.	Het Signaal	Uitgangspunt van Het Signaal zijn vijf bouwlagen. De Gemeente is evenwel gerechtigd op een later moment alsnog te kiezen voor vier bouwlagen. Deze keuze zal worden gemaakt op basis van de alsdan voorliggende schetsontwerpen (drie varianten) die Ontwikkelaar uiterlijk 1 januari 2015 zal voorleggen aan de

		Gemeente. Deze ontwerpen dienen in overleg met het Q-team (bestaande uit externe deskundigen) en de Gemeente tot stand te komen. De Gemeente zal deze keuze – uitgaande van de initiële indicatieve planning – uiterlijk 1 oktober 2015 aan Ontwikkelaar kenbaar maken. Indien de Gemeente kiest voor vier bouwlagen dan vergoedt zij Ontwikkelaar na realisatie van Het Signaal een bedrag van € 400.000,- (niet te vermeerderen met BTW).	
16.	Parkeergarage – Realisatie	De Parkeergarage zal door Ontwikkelaar gefaseerd worden gerealiseerd, in overeenstemming met de Fasering. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor zowel het ontwerp als de uitvoering van de Parkeergarage, zulks met inachtneming van het Programma van Eisen Parkeergarage. Afnemer/Opdrachtgever van de Parkeergarage is Schrama B.V. die de Parkeergarage voor eigen rekening en risico wenst te exploiteren. Ontwikkelaar zal hiertoe een overeenkomst sluiten met Schrama B.V., conform het model dat is aangehecht in <u>bijlage [...]</u>.	Opmerking [M1]: Zal gereed zijn in december 2012.
17.	Parkeergarage – Aanneemsom	Schrama B.V. is voor de realisatie van de Parkeergarage aan Ontwikkelaar een marktconforme aanneemsom verschuldigd van € [...],- (exclusief BTW), opgedeeld per Fase als volgt: - De Harmonie: € [...],- - Winkelhart 1: € [...],- - Winkelhart 2 en Het Signaal: € [...],- Deze marktconforme aanneemsom is de aanneemsom die Ontwikkelaar in het kader van de aanbesteding voor het ontwerp en de realisatie van de Parkeergarage heeft ingediend (en zal derhalve nooit meer kunnen bedragen dan de bij de aanbesteding genoemde maximale prijs).	Opmerking [M2]: In te vullen zodra maximale marktconforme prijs bekend is.
18.	Sociale woningbouw De Harmonie	Beoogd afnemer van de sociale woningbouw is Kennemer Wonen. Ontwikkelaar is verplicht met Kennemer Wonen te trachten onder gebruikelijke voorwaarden tot overeenstemming te komen over deze afname. Eerst indien Ontwikkelaar en Kennemer Wonen er redelijkerwijs niet in slagen tot overeenstemming te komen, is Ontwikkelaar gerechtigd een andere corporatie te benaderen.	
19.	Duurzaamheid	Ontwikkelaar is voornemens het Project te realiseren conform de EPC-norm zoals hij heeft opgenomen in zijn inschrijving. Indien en voor zover Ontwikkelaar deze norm niet haalt, is hij nadat de desbetreffende Fase volledig is gerealiseerd een vergoeding verschuldigd aan de Gemeente ten bedrage van € 5.000,- per woningequivalent van 110 m² waarvan de EPC-norm niet wordt gehaald. Indien en voor zover Ontwikkelaar de woningen klimaatneutraal realiseert (EPC = 0,2) ontvangt Ontwikkelaar nadat de laatste Fase van het Project is gerealiseerd een premie van € 3.500,- per woningequivalent van 110 m². Ontwikkelaar is hoe dan ook gehouden het Project te realiseren binnen de wettelijk voorgeschreven EPC-norm.	Opmerking [M3]: Voor zover dit lager is dan wettelijk maximum (0,6) krijgt de inschrijver punten in het kader van de aanbesteding.

20.	Openbaar Gebied	De Gemeente realiseert voor haar eigen rekening en risico het openbaar gebied. Het openbaar gebied is aangegeven op de tekening aangehecht als bijlage [...] .
21.	Planschade	Ontwikkelaar is verplicht zich jegens de Gemeente alle planschadevergoedingen als bedoeld in de Wro te voldoen. De gemeentelijke planschadeverordening is van toepassing.
22.	Publiekrechtelijke medewerking	De Gemeente verplicht zich in te spannen c.q. te bevorderen dat de voor het Project vereiste publiekrechtelijke medewerking op de daartoe in de Planning aangegeven data in een onherroepelijke vorm voorhanden is. Daartoe behoren in ieder geval het per Fase in procedure brengen en vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning(en), die de realisering van het Project c.q. onderdelen daarvan in planologisch opzicht mogelijk maken. Een en ander laat onverlet krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen c.q. de uitoefening van aan de Gemeente toekomende bevoegdheden, die er redelijkerwijs toe nopen dat de Gemeente besluiten neemt of anderszins handelingen verricht die nadelig zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het Project.
23.	Schade	Ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle schade aan eigendommen van de Gemeente of derden, die is veroorzaakt door – of in opdracht van – Ontwikkelaar uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Project. Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente ter zake.
24.	Concerngarantie	Ontwikkelaar zal aan de Gemeente een concerngarantie verschaffen voor een deugdelijke nakoming van de ORO door Ontwikkelaar, conform het model aangehecht in bijlage [...]. <i>[Uitsluitend indien Ontwikkelaar in het kader van de aanbesteding een beroep op een derde heeft gedaan teneinde te kunnen voldoen aan de in het kader van de aanbesteding gestelde eisen van financiële en economische draagkracht.]</i>
25.	Tekortkoming Ontwikkelaar	De Gemeente is gerechtigd de ORO te ontbinden indien Ontwikkelaar in verzuim is, zonder gehoudenheid jegens Ontwikkelaar tot het vergoeden van enige schade.
26.	Faillissement Ontwikkelaar	Indien: - Ontwikkelaar faillissement mocht hebben aangevraagd; - het faillissement van Ontwikkelaar mocht zijn aangevraagd; - Ontwikkelaar failliet mocht zijn verklaard; - Ontwikkelaar (al dan niet voorlopige) surséance van betaling mocht hebben verkregen; - Ontwikkelaar een verzoek tot surséance van betaling mocht hebben ingediend; is de Gemeente gerechtigd terstond de ORO geheel of gedeeltelijk te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van schadevergoeding.

27.	Overdracht	Geen der Partijen is bevoegd om de ORO en de rechten en verplichtingen daaruit over te dragen aan (een) derde(n), zonder de voorafgaande toestemming van de andere Partij.
28.	Inwerkingtreding / duur	De ORO treedt in werking vanaf de ondertekening daarvan en duurt – behoudens voortijdige beëindiging op grond van de ORO of de wet – voort zolang dat voor een goede uitvoering daarvan noodzakelijk is.
29.	Toepasselijk recht	Op de ORO is Nederlands recht van toepassing.
30.	Geschillenregeling	Ten aanzien van geschillen ter zake van of in verband met de ORO is bevoegd de burgerlijk rechter te Alkmaar.

Bijlagen