

Concept-Overeenkomst Parkeergarage Mooi Bergen winkelkern (voorbehoud goedkeuring door de gemeenteraad)

Partijen:

Gemeente Bergen, Jan Ligthartstraat 4 in Alkmaar, (hierna: "Gemeente")

en

Schrama BV gevestigd (hierna: "Exploitant")

Overwegende,

dat de Gemeenteraad van Bergen op 10 november 2011 een structuurvisie heeft vastgesteld voor het centrum van Bergen met de titel 'Mooi Bergen Winkelkern';

dat de Gemeente in die structuurvisie een groot aantal ondergrondse parkeerplaatsen wenst toe te voegen (circa 230 parkeerplaatsen) in het centrumgebied;

dat de Gemeente door middel van een Europese aanbesteding een aannemer (ontwikkelaar) wenst te selecteren ten behoeve van (onder meer) de realisatie van de ondergrondse parkeergarage (zoals aangegeven op bijlage 1 bij deze overeenkomst);

dat partijen beogen dat de huidige, bestaande parkeergarage van de Exploitant tezamen met de nieuwe garage zal worden geëxploiteerd;

dat de Exploitant bereid is tegen vergoeding van de stichtingskosten aan de geselecteerde ontwikkelaar het eigendom te verwerven van voornoemde nieuw te bouwen ondergrondse parkeergarage;

dat partijen vooruitlopend op de aanbesteding en de realisatie van de parkeergarage wensen vast te leggen op welke wijze de parkeergarage zal worden aanbesteed en gerealiseerd en wat over en weer de rechten en verplichtingen zullen zijn;

Deze considerans vormt een integraal onderdeel van deze overeenkomst.

Komen overeen,

1. Doel van de overeenkomst

Partijen beogen afspraken vast te leggen in het kader van de aanbesteding en de realisatie van de in de structuurvisie opgenomen parkeergarage onder de plandelen De Harmonie en Winkelhart 1 en 2 (zie bijlage 2). Daarbij is uitgangspunt dat de Exploitant de garage verwerft van de aannemer op basis van een koop-aannemingsovereenkomst. Hoewel de garage gefaseerd zal worden gerealiseerd (waarschijnlijk in drie delen) zal er met de aannemer een koop-aannemingsovereenkomst worden gesloten voor het geheel.

2. Looptijd

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van maximaal 3 jaar en eindigt van rechtswege op het moment van ondertekening van de koop-aannemingsovereenkomst tussen de Exploitant en de aannemer. Onverminderd de beëindigingsmogelijkheden op grond van de wet is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst ook te beëindigen in het geval zij de voornoemde aanbesteding mislukt verklaart, zulks zonder gehoudenheid van de Gemeente tot het vergoeden van schadevergoeding.

Als er sprake is van overmacht kunnen Partijen gezamenlijk besluiten de overeenkomst te verlengen.

3. Aanbesteding van het werk

De parkeergarage maakt onderdeel uit van een groter plan, genaamd Bergen Mooi Winkelvorm, waarin ook winkels en woningen zijn opgenomen. De winkels en de woningen (bovenbouw) zullen direct op de parkeergarage worden gerealiseerd, waardoor het technisch zeer wenselijk is om de realisatie van de parkeergarage en de bovenbouw gecombineerd uit te laten voeren. De Gemeente zal om deze reden de ontwikkeling en realisatie van het gehele plan (zoals opgenomen in de structuurvisie) in één opdracht aanbesteden.

De Exploitant zal voor eigen rekening en risico en met inachtneming van de eisen van de gemeente (niveau singelgarage Alkmaar), de wensen van de winkeliersvereniging en de voorschriften van de brandweer zorg dragen voor een functioneel programma van eisen. Dit functioneel programma van eisen zal, na goedkeuring door de Gemeente, als een van de uitgangspunten gelden in de aanbesteding en daarmee voor de aannemer de basis vormen voor de prijsvorming van de parkeergarage. Dit functioneel programma van eisen zal niet op besteksniveau of op VO- of DO-niveau zijn uitgewerkt, maar ruimte laten voor inbreng van de aannemer en slechts de eisen ten aanzien van de functionaliteit van de parkeergarage beschrijven. Met name de relatie met de bovenbouw speelt hierin een belangrijke rol. Voor de garage is een goede plaatsing van de kolommen van wezenlijk belang (zodat goed functioneel gebruik van de garage mogelijk is).

Indien en zodra de Gemeente de aannemer in het kader van de aanbesteding heeft geselecteerd en de opdracht heeft gegund zal de Exploitant met de aannemer een koop-/aannemingsovereenkomst sluiten. Het model van deze koop-/aannemingsovereenkomst zal deel uitmaken van de aanbestedingsdocumentatie. Tijdens de voorbereiding van de aanbesteding zal de Gemeente in samenspraak met de Exploitant een concept koop-/aannemingsovereenkomst opstellen. De kosten hiervan zullen door partijen gelijkelijk worden gedeeld. Partijen komen overeen om Houthoff Buruma deze overeenkomst te laten redigeren (indien gereed ; bijlage 3). Mocht de Gemeente gedurende de aanbesteding reden zien de koop-/aannemingsovereenkomst aan te passen, zal zij dit niet doen alvorens de Exploitant daarmee heeft ingestemd.

De Gemeente en de Exploitant zullen gezamenlijk in goed overleg (en met behulp van deskundigen) bepalen wat de maximale, marktconforme prijs/aanneemsom van de parkeergarage zal kunnen zijn, uitgaande van de beoogde gefaseerde realisatie. In de aanbesteding zal de Gemeente van de inschrijvers behalve een totaalprijs vragen om een aparte prijs/aanneemsom voor de parkeergarage. De Gemeente zal opleggen dat deze prijs niet meer mag bedragen dan het vastgestelde maximum. Reeds in de preselectie zal van de gegadigden worden gevraagd of zij (globaal) kunnen instemmen met deze maximum marktconforme prijs (stichtingskosten) voor de parkeergarage. Als geen van de gegadigden hiermee in kan stemmen dan treden de Gemeente en Exploitant in redelijkheid met elkaar in overleg over mogelijke bezuinigingen of aanpassingen van het functioneel programma van eisen. Vanwege het feit dat de

Exploitant zal optreden als afnemer van de garage, draagt Exploitant ook het aanbestedingsrisico (het risico van een tegenvallend aanbestedingsresultaat met betrekking tot de prijs van de parkeergarage, ook al zal die liggen onder het vastgestelde maximum). De Gemeente zal niet in de plaats treden van de Exploitant.

Om te komen tot een maximale marktconforme prijs zullen zowel de Exploitant als de Gemeente binnen uiterlijk 1 week na ondertekening van deze overeenkomst een deskundige partij (bouwkundig ingenieur van een landelijk opererend bureau) vragen de maximaal marktconforme stichtingskosten van de parkeergarage uit te rekenen. De vraag aan deze deskundigen zal door de Gemeente en de Exploitant gezamenlijk geformuleerd worden. Ook zal gevraagd worden welk deel van de totale kosten zijn toe te rekenen (fundering, verankering etc.) aan de te realiseren bovenbouw respectievelijk de parkeergarage (de onderbouw). Partijen zullen over en weer instemming behoeven voor een voorgedragen deskundige. Deze instemming zal niet op onredelijke gronden worden onthouden. Indien de calculaties van beide deskundigen meer dan 5% uiteen liggen, zullen de deskundigen gezamenlijk (namens de Gemeente en de Exploitant) een derde partij vragen om een advies. Zij zullen vervolgens gedrieën dienen te komen tot een maximale marktconforme prijs.¹ Als de prijsindicaties minder dan 5% uiteen liggen dan zal het gemiddelde als maximale marktconforme prijs worden gehanteerd. Partijen dragen allebei hun eigen kosten en de kosten van de 'eigen' deskundige en delen de kosten van een eventuele derde deskundige gelijkelijk. Partijen zullen de maximale marktconforme prijs hebben vastgesteld binnen 5 weken na ondertekening van deze overeenkomst.

De Gemeente zal de gunningssystematiek van de aanbesteding zo inrichten dat punten kunnen worden verdiend door de inschrijvers als zij aanbieden om de garage goedkoper te realiseren dan de maximale marktconforme prijs. Hiertoe zal een concreet raadsvoorstel worden voorbereid in april 2013.

Partijen dienen overeenstemming te bereiken over de aanbestedingsdocumentatie voor zover deze direct betrekking heeft op de realisatie van de parkeergarage. Als deze overeenstemming niet kan worden bereikt binnen de planning, dan zal deze overeenkomst op verzoek van een van beide partijen kunnen worden ontbonden, zonder enig recht op schadevergoeding over en weer. De Gemeente acht zich dan vrij de parkeergarage te laten exploiteren en/of te (doen) verkopen aan een derde partij.

4. Eigendomsposities

De aanbestedingsdocumenten waaronder de koop-aannemingsovereenkomst zullen voorzien in het volgende.

De nieuw te bouwen parkeergarage zal eigendom worden van de Exploitant. De aannemer verkoopt en levert de garage (gefaseerd) aan de Exploitant op basis van de bovengenoemde koop-aannemingsovereenkomst. De exploitant is zich ervan bewust en aanvaardt dat indien de aannemer de bovenbouw van de delen Winkelhart 1 of 2 niet zal realiseren dan ook de onderbouw (de parkeergarage) voor zover die is gelegen onder die plandelen niet zal worden gerealiseerd. Voor zover kosten moeten worden gemaakt voor de vestiging van zakelijke rechten, zal de Exploitant deze kosten zelf dragen. In zowel plandeel winkelhart fase 1 als plandeel winkelhart fase 2 zullen 11 parkeerplaatsen worden geleverd aan de bewoners van de in de bovenbouw te realiseren woningen. Deze levering zal direct door de

¹ Daarbij is het wezenlijk dat het hier niet gaat om een minimale prijs, omdat de concurrerende werking van de aanbesteding het gewenste effect moet kunnen sorteren.

aannemer geschieden aan de bewoners. Dit impliceert dat de koop-aanneemsom voor de garage voor exploitant lager zal worden (tussen 20 en 25 K per plaats?).

Het eigendom dat de Exploitant momenteel heeft in het plangebied (zie bijlage [...]) zal na gunning van het werk aan de aannemer aan de Gemeente worden geleverd voor een koopsom van € 150.000,-. De Gemeente levert deze gronden (samen met de overige benodigde gronden voor de realisatie van de parkeergarage) aan de aannemer conform de alsdan tussen de Gemeente en aannemer tot stand gekomen ontwikkelings- en realisatieovereenkomst. De aannemer levert de parkeergarage (eerste deel) aan de Exploitant voor de stichtingskosten, te vermeerderen met de in dit lid genoemde koopsom van € 150.000,- (te vermeerderen met alle daarmee samenhangende verplichte belastingen, kosten en eventuele overdrachtsbelasting). Als er gebruik gemaakt zal worden van deelbetalingen door de exploitant aan de aannemer zal er een opstalrecht worden gevestigd op de ondergrond ten behoeve van de exploitant, zodat er gebouwd zal worden op de grond van de exploitant.

De gemeente zal de kosten die horen bij het verplaatsen van de entree van de parkeergarage vergoeden aan exploitant.

5. Tariefstelling en openbaar parkeren

De Gemeente zal in de directe omgeving van de parkeergarage alleen de openbare parkeerplaatsen handhaven die op de bijgevoegde kaart zijn aangegeven. Het bijbehorende uurtarief zal 3 euro per uur bedragen. In de garage (plandeel Harmonie) zal het tarief bij aanvang (hoe lang is dat?) 1,90 € bedragen.

De openbare parkeerplaatsen voor de ABN-AMRO , achter de bibliotheek langs de dreef en achter Nero zullen verdwijnen. Waarbij de laatst genoemde locaties alleen voor vergunninghouders zullen worden bestemd en de plaatsen voor de ABN-AMRO in de parkeergarage zullen worden gecompenseerd.

6. Samenwerking en planning

Op de datum van inwerkingtreding van deze overeenkomst richten Partijen een projectgroep op. De projectgroep ziet erop toe dat Partijen deze overeenkomst naleven opdat de bovengenoemde doelstellingen kunnen worden bereikt. Partijen brengen in dit overleg hun (ingehuurde) deskundigheid en expertise in. De projectgroep vergadert in principe eens in de drie weken.

Partijen zullen, onverminderd het bepaalde in artikel 3, er samen naar streven om een voor beide partijen reële en marktconforme oplossing te realiseren. Zij houden elkaar daarbij goed op de hoogte van relevante informatie en mogelijke vertragingen. Voor het aanbestedingstraject (inclusief de voorbereiding daarvan) dat partijen gezamenlijk zullen doorlopen, is een planning bijgevoegd.

Voorts zullen partijen zo voortvarend mogelijk werken aan het gezamenlijk in kaart brengen van de eisen en outputs specificaties voor de parkeergarage en de bijbehorende marktconforme prijs.

De Gemeente treedt in het proces van de totstandkoming van het project als geheel op zowel vanuit een privaatrechtelijke als een publiekrechtelijke rol. De Gemeente behoudt bij de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, alsook de ontwikkeling en realisatie van het project Mooi Bergen Winkerkern haar verantwoordelijkheid ten aanzien van de vereiste publieke besluitvormingsprocessen. Zij aldus niet garanderen dat alle juridisch planologische procedures met succes kunnen worden afgerond. Ook moet de Gemeente vrij blijven om vanuit haar publiekrechtelijke rol alle belangen zorgvuldig af te wegen. Een en ander houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake

van wanprestatie kan zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publieke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project (waaronder de parkeergarage).

7. Garanties

Uiterlijk december 2012 zal de Exploitant middels een bereidstellingsverklaring van een bank aantonen dat hij in staat is een bankgarantie te overleggen om de beoogde aankoop te financieren.

8. Overdracht van rechten/verplichtingen

Het is de Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en/of plichten uit hoofde van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel deze rechten en/of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren.

9. Onvoorziene omstandigheden

Indien deze overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet langer van een Partij mag worden verwacht, treden Partijen op verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, teneinde te bezien of deze overeenkomst op voor beide Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor iedere Partij aanvaardbare aanpassing van deze overeenkomst leidt, is de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept gerechtigd zich te wenden tot de rechtbank te Alkmaar, met het verzoek deze overeenkomst te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op de voet van artikel 6:258 BW. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor de door de Exploitant geleden schade, waaronder ook gederfde winst die direct of indirect het gevolg is van een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in dit artikel en/of artikel 6:258 BW.

10. Rechten bij ontbinding of voortijdige beëindiging van deze Overeenkomst

Indien deze overeenkomst eindigt, op welke wijze of op welke grond dan ook, zonder dat er een koop-/aannemingsovereenkomst is gesloten met de aannemer, zal de Exploitant in geen geval aanspraak kunnen maken op schadevergoeding of op exploitatierechten van de parkeergarage.

11. Volledigheid

Deze overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere ontwikkeling en realisatie van de parkeergarage weer.

12. Wijzigingen

Wijzigingen in en aanvullingen op deze overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

13. Kopjes

De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.

14. Geheimhouding

Partijen stellen vast dat deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen als vertrouwelijk hebben te gelden.

15. Geschillenregeling

- Op deze overeenkomst, en geschillen voortvloeiende uit deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- Geschillen worden ter beslechting voorgelegd aan de bevoegde gewone rechter. Geschillen zullen in eerste aanleg worden voorgelegd aan de rechter van de rechtbank te Alkmaar.