

REALISATIEOVEREENKOMST BaLaDe

Tussen Casade en (naam organisatie)

In verband met de realisatie van BaLaDe, een gebouw waar functies als onderwijs, zorg, welzijn en wonen met elkaar worden verbonden en waarbij een woonomgeving wordt gecreëerd die daar op is afgestemd.

ONDERGETEKENDEN:

Casade Woonstichting, gevestigd te 5142 CB Waalwijk aan de Grotestraat 409, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. A.G.M. Gruijters MBA in zijn hoedanigheid als directeur – bestuurder, hierna te noemen: Casade;

en

....., (naam organisatie) gevestigd te (postcode/woonplaats) aan de/het(straatnaam), rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer/mevrouw (naam bestuurder) hierna te noemen: **aspirant huurder**;

OVERWEGENDE

- a. dat in de wijk Laageinde/Baardwijk/De Hoef in Waalwijk op de locatie Heermanslaan een gebouw gerealiseerd wordt, dat onderdak zal bieden aan de functies onderwijs, welzijn en dienstverlening, kinderopvang, zorg en wonen. In concreto zal het gebouw voorzien in ruimten voor
 - 1) (breed/inclusief) onderwijs en sport: basisschool, gymzaal/sport, aula;
 - 2) dienstverlening: informatiepunt, ontmoetingsplek, activiteitenruimte, grand café (horeca-/detailhandel);
 - 3) (inclusieve) kinderopvang: peuterspeelzaal, naschoolse opvang, kinderdagverblijf;
 - 4) zorg: 24-uurszorg, verzorgplaatsen categorie licht (Thuishoven) welke onder het regiem van de WTZi (Wet Toelating Zorginstellingen) worden gebouwd;
 - 5) eerstelijns (para)medische zorg zoals fysiotherapie, huisarts, tandarts, logopedie;
 - 6) wonen: senioren, tweepersoons huishoudens, begeleid wonen (Prisma) en groepswonen (RIBW);
 - 7) parkeren: parkeergarage met een capaciteit van circa. 70 auto's.
- b. dat Casade voornemens is om een bouwplan te ontwikkelen op de locatie Heermanslaan, kadastraal bekend sectie F nrs. 1310, 1311, 2701, 2762 en 2763, hierna te noemen het plangebied;
- c. dat aspirant huurder te kennen heeft gegeven in dit project onder meer ruimten voor een huisartsenpraktijk, fysiotherapie, apotheek uitgiftepunt, podotherapeut, logopedie, maatschappelijk werk, verkeersruimten met wachtruimte, alsmede bijbehorende technische ruimten, een gedeelte van de flexspreekkamers op de begane grond en de eerste verdieping, gezamenlijke serverruimte, gezamenlijke repro, sanitair, en pantry, hierna te noemen de "te huren ruimte" te willen vestigen in samenwerking met andere partijen;
- d. dat Casade bereid is om aspirant huurder samen met andere toekomstige gebruikers van het gebouw intensief te betrekken in het ontwerpstadium van het gebouw waardoor de "te huren ruimte" op maat kan worden gerealiseerd tegen de achtergrond van een overeen te komen huurcontract met een bepaalde looptijd van jaar;

- e. dat op basis van het door Cofier BV verstrekt ruimteboek Heerinslaan, versie 1.2 d.d. 13 augustus 2007, overeenstemming bereikt is over de plattegrond van de "te huren ruimte", die een oppervlakte zal hebben van circa m²; Voor zover in dit stadium nog geen overeenstemming is over deze plattegrond, verklaren partijen zich reeds nu akkoord met de plattegrond zoals uit nader overleg zal moeten worden vastgesteld, naar tevredenheid van beide partijen. Indien dit leidt tot meer of minder vierkante meters, wordt dit door beide partijen reeds nu akkoord bevonden.
- f. dat Casade tegen deze achtergrond bereid is om in haar nieuwbouwplan de "te huren ruimte" zoals bedoeld in c. op te nemen, die bij aflevering door aspirant huurder wordt gehuurd;
- g. Dat aspirant huurder bekend is met en medewerking wenst te verlenen aan de doelstelling om tot een verknoping van functies in het gebouw te komen, waarmee het gebouwwontwerp een katalyserende werking zal hebben op de samenwerking tussen de verschillende partijen/disciplines.

VERKLAREN EEN REALISATIEOVEREENKOMST AAN TE GAAN, WAARBIJ

- Partijen hebben besloten in vervolg op de ondertekening van de gezamenlijke intentieovereenkomst d.d. 17 mei 2006 een samenwerking aan te gaan, met als doel de verdere ontwikkeling van het bij de overwegingen onder a genoemde gebouw, resulterend in deze realisatieovereenkomst.
- Aspirant huurder verklaart de bereidheid te hebben om met alle gebruikers van het gebouw een zodanige samenwerking -in het ontwerpstadium, maar ook ten tijde van het gebruik van het gebouw- te organiseren dat een optimaal gebruik en beheer van ruimtes en synergie tussen functies in het gebouw wordt bewerkstelligd;
- Casade de "te huren ruimte" realiseert die aspirant huurder van Casade gaat huren vanaf het moment van oplevering.

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN

AAN DEZE OVEREENKOMST ZIJN DE VOLGENDE DEFINITIES, VOORWAARDEN EN BEPALINGEN VERBONDEN:

Definities

De hierna volgende definities maken een integraal deel uit van de overeenkomst.

Bestek

De beschrijving van de uitvoering van het werk met de daarbij toe te passen materialen, onderdelen, voorwerpen, installaties (of onderdelen daarvan) e.d., de bijbehorende tekeningen en de voor het werk geldende voorwaarden.

Bouwmanagement

Het adviseren, controleren van en leiding geven aan alle disciplines in het planontwikkelingsproces (overheden, ontwerpende partijen, uitvoerende partijen en opdrachtgevers) vanaf het allereerste moment van de planontwikkeling tot en met de oplevering van het project op de onderdelen tijd, geld, kwaliteit informatie en organisatie.

Ontbindingsovereenkomst

Een overeenkomst waarin wordt bepaald of en zo ja op welke wijze deze realisatieovereenkomst kan worden voortgezet. Indien de realisatieovereenkomst niet kan worden voortgezet, bepaalt de ontbindingsovereenkomst op welke wijze de financiële afwikkeling tussen partijen zal dienen plaats te vinden.

Oplevering

Het feitelijk ter beschikking stellen van de "te huren ruimte", zoals bedoeld in artikel 203, titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek.

Planuitvoering

Het door de realisator realiseren van het in het programma van eisen omschreven en in bestek en op tekeningen weergegeven gebouw.

"Te huren ruimte"

Ruimten voor aspirant huurder overeenkomstig de tekeningen zoals opgenomen in het ruimteboek Heermanslaan versie 1.2 d.d. 13 augustus 2007 (of zoals nog zal worden vastgesteld naar tevredenheid van beide partijen, zie bij overwegingen lid e.).

Ruimteboek

Het door de realisator vervaardigd document waarin op uiteenlopend gebied het afwerkniveau van de te realiseren "te huren ruimte" is opgenomen en welk document als basis dient voor de verdere uitwerking van het plan in een definitief ontwerp en bestek.

Voorlopig ontwerp

Vertaling van de ruimtebehoefte naar een plattegrond en gevelindeling van het gebouw zoals weergegeven op de tekeningen van de ArchitectenWerkGroep te Tilburg zoals opgenomen in het ruimteboek.

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

- 1.1. Het doel van deze overeenkomst is gericht op de ontwikkeling en realisatie van de "te huren ruimte" volgens:
 - a. de plattegronden en tekeningen van het definitief ontwerp zoals opgenomen in het ruimteboek;
 - b. de beschrijving van de staat van afwerking, zoals omschreven in het Ruimteboek Heermanslaan versie 2.1 d.d. 13 augustus 2007, die reeds in uw bezit is;
 - c. Het aantal vierkante meters zoals vermeld in bovenstaand ruimteboek. In concreto m², waarbij opgemerkt dient te worden dat aspirant huurder zich met de ondertekening van deze overeenkomst committeert aan de inspanningsverplichting voor de verdeling van de overige niet toebedeelde vierkante meters (de post "restant" in het ruimteboek).
- 1.2. Aspirant huurder huurt deze ruimte van Casade vanaf de dag van aflevering voor een looptijd van jaar.

Artikel 2 Verplichtingen van Casade

- 2.1. Casade formeert ten behoeve van het ontwerpen en realiseren van de "te huren ruimte" een werkgroep waaraan, naast de afgevaardigden van Casade Woondiensten (opdrachtgever), de ArchitectenWerkGroep Tilburg (architect) en Cofier Bouwontwikkeling Midden Brabant BV (Bouwmanagement), ten minste één afgevaardigde van aspirant huurder deelneemt. Tussen partijen en de architect zullen individuele gesprekken plaatsvinden alsmede plenaire besprekingen met alle overige gebruikers van het gebouw om tot een optimaal totaalontwerp te komen in een besprekingsfrequentie van minimaal 1x in de vier weken.
- 2.2. Casade (of een door Casade gemandateerde derde) voert het bouwmanagement en is verantwoordelijk voor de verdere uitwerking en realisatie van de "te huren ruimte" binnen de grenzen van artikel 1.1., waarbij het bouwmanagement rekening houdt met de inbreng van de afgevaardigde van aspirant huurder.
- 2.3. Casade werkt in nauwe samenwerking met aspirant huurder het voorlopig ontwerp uit in een definitief ontwerp, dat past binnen het kwaliteitsniveau van Casade zoals is vervat in het ruimteboek
- 2.4. Casade vervaardigt voor zijn rekening op basis van het definitief ontwerp de voor de planuitvoering benodigde (bestek)tekeningen en bestek(ken) en definitieve staat van afwerking welke ter informatie aan aspirant huurder worden voorgelegd.
- 2.5. Casade verplicht zich om de "te huren ruimte" te realiseren overeenkomstig de stukken zoals benoemd in artikel 2.4, gebruiksklaar op te leveren en op basis van een huurovereenkomst in gebruik te stellen aan aspirant huurder volgens de planning zoals bedoeld in artikel 5 van deze overeenkomst.

Artikel 3 Verplichtingen van aspirant huurder

- 3.1. Aspirant huurder verplicht zich tot deelname aan de onder 2.1 genoemde werkgroep en wijst een afgevaardigde aan met benodigd mandaat die binnen deze werkgroep opereert binnen de grenzen van het definitief ontwerp, om te komen tot de realisatie van de "te huren ruimte".
- 3.2. Indien artikel 10 van deze overeenkomst in werking treedt, is aspirant huurder aan Casade een vergoeding verschuldigd ter grootte van de tot dan toe door Casade (en de door haar ingeschakelde derden) ten behoeve van het voor dit projectonderdeel gemaakte ontwikkelkosten, waarbij een verdeelsleutel per m² gebouw (BVO) wordt gehanteerd
- 3.3. Aspirant huurder verplicht zich jegens Casade een huurovereenkomst aan te gaan met betrekking tot de "te huren ruimte" overeenkomstig de uitgangspunten neergelegd in artikel 4 van deze overeenkomst en overigens overeenkomstig de in bijlage 2 als model opgenomen huurovereenkomst.
- 3.4. Als aspirant huurder in de ruimte voorzieningen gerealiseerd willen zien ter aanvulling op de staat van afwerking (zoals omschreven in het Ruimteboek Heermanslaan) zal Casade een offerte uitbrengen voor het aanbrengen van deze voorzieningen. Indien akkoord gegaan wordt met de offerte worden de kosten van deze voorzieningen via het meerwerk door aspirant huurder aan Casade vergoed door contante betaling, dan wel betaling anderszins.
- 3.5. Indien na vaststelling van het definitief ontwerp op verzoek van aspirant huurder wijzigingen doorgevoerd moeten worden op tekeningen en in het bestek, welke wijzigingen gevolgen hebben voor de contractuele verhoudingen tussen Casade en aannemer(s), worden deze wijzigingen door Casade en/of het bouwmanagement doorgevoerd, mits de daarmee gepaard gaande kosten door aspirant huurder worden vergoed. In alle gevallen brengt Casade een offerte hiervoor uit.

Artikel 4 Basisuitgangspunten huurovereenkomst

- 4.1. Op basis van de in bijlage 2 opgenomen model - huurovereenkomst gaat aspirant huurder de "te huren ruimte" van Casade huren, gelijk Casade aan aspirant huurder die ruimte verhuurt.
- 4.2. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd en meer bijzonder een periode van 10 jaren, welke periode start vanaf de bouwkundige oplevering van het gebouw. Partijen spreken de intentie uit na afloop van deze periode de huurovereenkomst te continueren.
- 4.3. De kale aanvangshuurprijs wordt bepaald op een bedrag van € per vierkante meter prijspeil 1 januari 2006 bij een looptijd van jaar, tot aanvang huurcontract te vermeerderen met de door het CBS te berekenen consumentenprijsindex, CPI alle huishoudens van de daaraan voorafgaande jaren (2006 t/m 2008).
- 4.4. De huur wordt bij vooruitbetaling in 12 maandelijkse termijnen voldaan middels een automatische incasso.
- 4.5. De huurprijs wordt jaarlijks verhoogd. De verhoging is gelijk aan de door het CBS te berekenen consumentenprijsindex, CPI alle huishoudens van het daaraan voorafgaande jaar.
- 4.6. Kleine herstellingen komen voor rekening van aspirant huurder. Casade is bereid met aspirant huurder nadere afspraken te maken om deze werkzaamheden op te nemen in een all-in service contract.
- 4.7. Casade voert planmatig onderhoud aan het exterieur van het gebouw uit. Dat gebeurt binnen de wijkcyclus (om de zes jaren) volgens een door Casade op te stellen meerjarenonderhoudsbegroting. Binnen de looptijd van de huurovereenkomst wordt géén grootonderhoud voorzien met vervanging van sanitair, tegelwerk, etc.
- 4.8. Aspirant huurder en Casade zijn zich ervan bewust dat het project opgenomen is in een gebouw, waarin ook gewoond wordt door – vooral – senioren. Casade neemt op zich om de (toekomstige) huurders van de woningen en/of appartementen te wijzen op de -mogelijke- gevolgen daarvan voor het rustige woongenot. Dat ontslaat aspirant huurder en Casade er niet van al het mogelijke te doen om overlast voor omwonenden te voorkomen, dan wel maatregelen te treffen om een eind te maken aan eventuele vormen van overlast.
- 4.9. De kosten van gebruik en vastrecht van, energie, water CAI en telefoon komen voor rekening van aspirant huurder, daar waar mogelijk op basis van daadwerkelijk gebruik op basis van de aangebrachte bemetering; voor het overige naar evenredigheid van de door haar te huren vierkante meters.
- 4.10. In de huurovereenkomst wordt een clause opgenomen op basis waarvan het de huurder toegestaan wordt het gehuurde onder te verhuren aan branche-gerelateerde organisaties, na voorafgaande goedkeuring van de zijde van verhuurder.

Artikel 5 Planning

- 5.1. Casade streeft naar oplevering van de "te huren ruimte" uiterlijk eind 2009. Aspirant huurder wordt periodiek in kennis gesteld van de voortgang van de werkzaamheden.
- 5.2. Indien de herinrichting van de woonomgeving op het moment van oplevering nog niet gereed is, draagt Casade er voor zorg dat de "te huren ruimte" door middel van noodvoorzieningen bereikbaar is (ook voor senioren en gehandicapten).
- 5.3. Bij het opstellen van het tijdschema en het werkplan zal Casade tijdig overleg plegen met alle betrokken gemeentelijke en overheidsinstanties, nutsbedrijven en overige betrokkenen.
- 5.4. Indien omstandigheden er voor Casade aanleiding toe geven, zullen het tijdschema('s) en het werkplan(nen) worden aangepast. Na gereedkoming en goedkeuring door partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.

Artikel 6 Overdracht van rechten

- 6.1. Het is partijen niet toegestaan om zonder voorafgaande wederzijdse schriftelijke toestemming, rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventueel met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
- 6.2. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de wederpartij een direct, zonder rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete ten bedrage van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag dat het bepaalde in dit artikel niet of niet behoorlijk wordt nagekomen of wordt overtreden, onverminderd het recht van de wederpartij om de nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

Artikel 7 Wanprestatie, onvoorziene omstandigheden en faillissement

- 7.1. Ingeval een der partijen tekort komt in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekende brief aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes maanden.
- 7.2. Ieder der partijen is gerechtigd haar deelname aan deze overeenkomst per aangetekend schrijven en met onmiddellijke ingang te beëindigen, wanneer:
 - 7.2.i. Een der partijen in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling aanvraagt;
 - 7.2.ii. Er sprake is van een buiten komende onvoorziene omstandigheid die geen der partijen is toe te rekenen, die de doorgang van het project frustreert.
- 7.3. Indien er sprake is van een situatie als bedoeld in 7.2.ii treden partijen over de gewijzigde omstandigheden onmiddellijk met elkaar in overleg en verbinden zich in ieder geval op een constructieve wijze te onderzoeken in hoeverre de realisatie van het project, al dan niet in gewijzigde vorm, toch alsnog haalbaar te maken is. Onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 7.2.ii kunnen in ieder geval zijn
 - 7.3.i. De onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project, benodigde vergunningen, verklaringen, goedkeuringen of toestemmingen van (hogere) overheden te verkrijgen.
 - 7.3.ii. Een onvoorziene omstandigheid is niet een stijging van de rentestand tot een niveau dat minder dan twee procent boven het gemiddelde van de afgelopen 10 jaren ligt.
- 7.4. Indien door omstandigheden die veroorzaakt worden buiten schuld der partijen het project geen doorgang kan vinden en het overleg als bedoeld in artikel 7 lid 3 leidt niet tot een oplossing, zullen partijen deze overeenkomst beëindigen zonder elkaar gemaakte kosten door te berekenen, met uitzondering van de kosten waarover door partijen uitdrukkelijke andersluidende afspraken zijn gemaakt.
- 7.5. Het bepaalde in lid 4 geldt uitdrukkelijk niet indien de overeenkomst wordt beëindigd doordat een partij toerekenbaar haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet, niet tijdig, dan wel niet correct nakomt en ondanks een schriftelijke sommatie met daarin een redelijke termijn, alsnog correct te presteren, in deze wanprestatie blijft volharden. Alsdan staat het de andere partij vrij van de wanpresterende partij schadevergoeding te eisen.

Artikel 8 Ontbinding

- 8.1. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten, onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 258 Boek 6 Burgerlijk Wetboek van partijen of van een der partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat deze overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
- 8.2. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 9 van toepassing.
- 8.3. Indien het gestelde in de hiervoor genoemde leden plaatsvindt, treden partijen met elkaar in overleg omtrent deze overeenkomst.

Artikel 9 Geschillenregeling

- 9.1 Indien er tussen partijen een of meer geschillen rijzen naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst, zullen zij eerst trachten deze in onderling overleg op te lossen.
- 9.2 Indien het overleg ter zake het gerezen verschil niet binnen een maand heeft geleid tot een voor alle partijen bevredigende oplossing, zal het betreffende geschil, ook als dat slechts door een der partijen als zodanig wordt beschouwd, door de meest gerede partij worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank te Breda.

Artikel 10 Einde van de overeenkomst

- 10.1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om de "te huren ruimte" te realiseren.
- 10.2. De overeenkomst eindigt doordat die ruimte overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is opgeleverd.
- 10.3. De overeenkomst eindigt eveneens indien partijen onderling ontbinding overeenkomen.
In deze gevallen zijn partijen ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten.

Artikel 11 Slotbepalingen

- 11.1. De bij deze overeenkomst gevoegde bijlage maakt onverbreekelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlage is: het Ruimteboek Heermanslaan versie 1.2 d.d. 13 augustus 2007.
- 11.2. Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in de hiervoor genoemde bijlagen afwijken van, dan wel strijdig zijn met, hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en getekend te Waalwijk op 28 mei 2009.

De realisator,
Casade Woondiensten

De aspirant huurder,
..... (naam organisatie)

Drs. A.G.M. Gruijters MBA

..... (naam bestuurder)