



•

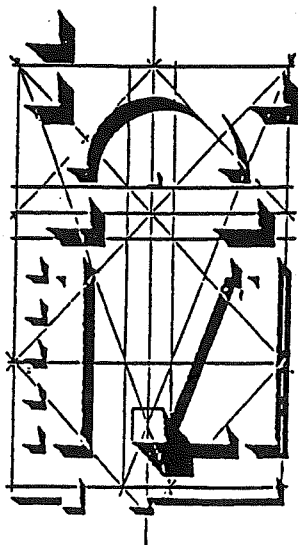
RAAMOVEREENKOMST BURGEMEESTER DE MONCHYPLEIN

•

De Monchyplein CV - Gemeente Den Haag

28 januari 1997

•



Produktgroep Woningbouw en Stadsvernieuwing

Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Den Haag

RAAMOVEREENKOMST BURGEMEESTER DE MONCHYPLEIN

De ondergetekenden:

1. Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Den Haag, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder van Verkeer en Vervoer, Binnenstad en Monumenten (VBM) drs. H.J. Meijer,

hierna te noemen

"de Gemeente"

en

2. Burgemeester De Monchyplein CV gevestigd te Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar beherend vennoot De Monchyplein Beheer B.V., ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeuren de [REDACTED] en [REDACTED]

hierna te noemen

"de CV"

In aanmerking nemende:

- dat de gemeenteraad van Den Haag op 2 april 1992 bij rv 97 met bijbehorende moties, en B en W op 2 juli 1992 bij brief, hierna te noemen het raadsbesluit, Bijlage A, heeft uitgesproken aan het college van burgemeester en wethouders op te dragen met *Hillen & Roosen* een raamovereenkomst aan te gaan en in principe akkoord te gaan met de uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van percelen grond gelegen aan het Burgemeester De Monchyplein aan *Hillen & Roosen* mits de aan de door *de Gemeente* te stellen voorwaarden zoals geformuleerd in het raadsbesluit wordt voldaan;
- dat deze raamovereenkomst op 10 september 1992 is gesloten;
- dat *Hillen & Roosen* en *de Gemeente* zijn overeengekomen om de raamovereenkomst te beëindigen met uitzondering van hetgeen is overeengekomen met betrekking tot blok 4;
dat *de Gemeente* bereid is een nieuwe overeenkomst met *de CV* te sluiten inzake de realisering van het Plan met uitzondering van blok 4;
- dat *de Gemeente* bereid is met *de CV* een nieuwe overeenkomst te sluiten om reden dat *de CV* de markttechnische en de financiële expertise heeft om het Plan daadwerkelijk te realiseren;

- dat *de Gemeente* eigenaresse is van een complex gronden, gelegen in de gemeente Den Haag, plaatselijk bekend als het Burgemeester De Monchyplein, kadastraal bekend Gemeente 's-Gravenhage sectie P nummer 01665, 02609 en 09767, welk gebied naar genoegen van beide partijen schetsmatig met grijze kleur voldoende duidelijk aangegeven is op bij deze overeenkomst behorende door partijen gewaarmerkte tekening, GZ 6296A, dd. 21 mei 1996 Bijlage B;
- dat *de Gemeente* op deze gronden een bebouwingsplan, hierna te noemen "het Plan", wenst te realiseren;
- dat *de CV* bereid is onder de in deze overeenkomst en de deelovereenkomsten genoemde voorwaarden het Plan te ontwikkelen en te realiseren;
- dat *de Gemeente* en *de CV* na overleg zijn overeengekomen dat het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp van Taller de Arquitectura Ricardo Bofill, dd. 22 december 1995, (Bijlage C) ten grondslag zal liggen aan de opzet, ontwikkeling en realisatie van het Plan.
- dat de overeenkomst tot beëindiging van de procedure over de aan *Hillen & Roosen* verleende grondwateronttrekkingsvergunning ondertekend op 6, 7 en 8 juni 1995 door *de CV* wordt overgenomen en nageleefd; *de CV* garandeert deze naleving jegens *de Gemeente*.
- dat het Plan per bouwblok zal worden ontwikkeld en gerealiseerd, waarbij ernaar gestreefd wordt het plan binnen 4 jaren na de aanvang van de bouw van het eerste bouwblok van deze overeenkomst te hebben voltooid;
- dat partijen, gezien de grote verscheidenheid aan activiteiten bij de ontwikkeling en de realisatie van het Plan, een regeling van hun verhouding wenselijk achten;
- dat de verhouding tussen partijen geregeld zal worden in deze overeenkomst, hierbij te noemen "de Raamovereenkomst", welke algemene, op de ontwikkeling en realisatie van het Plan betrekking hebbende afspraken omvat;
- dat partijen met het oog op de realisering van het Plan in gedeelten, hierna te noemen: "de bouwblokken" onder de in deze overeenkomst genoemde voorwaarden een overeenkomst per bouwblok zullen sluiten, hierna te noemen: "De Deelovereenkomst".
Bijlage D bevat een model deelovereenkomst, zijnde een grondreserveringsovereenkomst.

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1 - Definities

Voor de toepassing van de bepalingen van de overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. **Algemeen Procedureschema:**
Het schema van hoofdactiviteiten dd. 21 mei 1996 gemoeid met de realisering van het Plan aan deze overeenkomst gehecht als Bijlage E:
- b. **Bouw- en woonrijp:**
Aangesloten op de openbare voorzieningen en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, de inrichting en/of de ingebruikneming verhinderen, beperken en/of vertragen op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van *de CV* behoort te komen. Als feitelijke belemmeringen worden beschouwd gebreken waarvan het bestaan bij de aflevering op grond van de stand van de techniek kan worden nagegaan en waarvan kan worden aangenomen dat de wederpartij die niet heeft aanvaard. In de deelovereenkomst zijn de werkzaamheden genoemd inzake het bouw- en woonrijp maken nader gedefinieerd.
- c. **Deelovereenkomst:**
De overeenkomst waarbij de voorwaarden voor de realisering van een bouwblok worden overeengekomen, als bedoeld in artikel 6.
- d. **Bouwblok:**
De onderverdeling van de planrealisering als beschreven in artikel 5 en 6.
- e. **Plan:**
Het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp van Taller de Arquitectura Ricardo Bofill dd. 22 december 1995 en, voor zover nodig, wijzigingen van die uitwerkingsplannen, met bijbehorende bestemmingsvoorschriften en tekeningen, zoals vastgesteld door de Raad dd. 2 juni 1994 (rv 191) en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten dd. 25 januari 1995.
- f. **Plangebied:**
Het gebied begrepen in het aan deze overeenkomst ten grondslag liggende bestemmingsplan, zoals vervat in de door partijen gewaarmerkte Bijlage B.
- g. **Raamovereenkomst:**
De onderhavige overeenkomst.
- h. **Stedenbouwkundig Ontwerp:**
Het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp van Taller de Arquitectura Ricardo Bofill dd. 22 december 1995, aan deze overeenkomst gehecht als bijlage C.
- i. **Vorbereidingsteam:**
Een vorm van samenwerking tussen vertegenwoordigers van *de Gemeente* en *de CV*, gericht op het initiatief nemen, ontwerpen en doorlopen van juridische planologische procedures om te komen tot de daadwerkelijke realisering van het Plan.

- j. Stuurgroep:
De overlegstructuur waarin *de Gemeente* en *de CV* zitting hebben. De Stuurgroep is belast met het toezicht op de zorgvuldige en tijdige uitvoering door het voorbereidingsteam van de werkzaamheden beschreven in de leden van dit voorgaande artikel.
- k. Tijdschema:
Het grafisch model, dat de deeltaken (handelingen of activiteiten) die leiden tot realisering van het Plan in onderlinge samenhangen en afhankelijkheden met de daaruit voortvloeiende chronologische relaties, met vermelding van tijden en/of tijdstippen, uitgezet op tijdschaal, weergeeft, aan deze overeenkomst gehecht als bijlage F.
- l. Woningen:
Circa 364 vrije sector woningen, bestaande uit appartementen en grondgebonden woningen.
- m. Kantoren:
Circa 12.375 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte.
- n. Parkeerplaatsen:
De geldende parkeernormen voor het plangebied zijn 1:1 met betrekking tot de woningen in de vrije sector en 1:100 m² bruto vloer oppervlak voor de kantoren, alsmede een nog nader in onderling overleg tussen partijen vast te stellen oplossing voor het parkeren voor bezoekers.

Artikel 2 - Hoofdverplichting van partijen

- 2.1 *De Gemeente* en *de CV* verbinden zich op grondslag van het in deze overeenkomst en de deelovereenkomst bepaalde, in onderlinge samenwerking en in redelijkheid en billijkheid het Plan te ontwikkelen en te realiseren. Het totaal van hoofdactiviteiten van partijen ten behoeve van de ontwikkeling en de realisering van het Plan is vastgelegd in het Algemeen Procedureschema.
- 2.2 *De Gemeente* verbindt zich jegens *de CV*, met inachtneming van het Algemeen Procedureschema en het Tijdschema, in de in artikel 5 bedoelde fasering de benodigde grond bouw- en woonrijp aan *de CV* in erfpacht uit te geven op de wijze en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 7, alsmede de door haar aan te leggen infrastructurele werken te (doen) verrichten overeenkomstig de kwaliteitseisen van het stedenbouwkundig ontwerp en zich te zullen inspannen conform het bepaalde in artikel 4 de publiekrechtelijke procedures tijdig en adequaat te zullen entameren.
- 2.3 *De CV* verbindt zich jegens *de Gemeente*, bij vervulling van de in artikel 6 omschreven voorwaarden overeenkomstig de in dat artikel beschreven procedures, de voor het plan benodigde grond in erfpacht aan te nemen en het Plan te realiseren in de in artikel 5 beschreven fasering.
- 2.4 Partijen stellen vast dat, onverminderd het bepaalde in artikel 3 van deze overeenkomst, het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp van Taller de Arquitectura Ricardo Bofill een juiste afspiegeling vormt van het door hen beide gewenste stedenbouwkundige kwaliteitsniveau van het Plan.

Artikel 3 - Flexibiliteit

- 3.1 Indien na het inwerkingtreden van de overeenkomst blijkt, dat zich omstandigheden van economische- en/of markttechnische aard voordoen zodanig dat van partijen of één der partijen niet meer in redelijkheid gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt, of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, zullen partijen trachten door middel van heronderhandelingen en/of planaanpassingen tot nieuwe afspraken te komen over voortzetting van de contractuele relatie, danwel beëindiging en/of ontbinding daarvan, en de gevolgen hiervan.
- 3.2 Partijen zullen bij de heronderhandelingen gehouden zijn de afspraken zodanig vorm te geven, dat deze zo dicht mogelijk bij de inhoud en/of de strekking van deze overeenkomst komen en de stedenbouwkundige opzet en plankwaliteit van het totale Plan niet wordt aangetast.

Artikel 4 - Publiekrechtelijke aspecten

- 4.1 *De Gemeente* zal bevorderen dat alle noodzakelijke procedures tot realisering van het Plan voortvarend worden behandeld.
- 4.2 *De Gemeente* zal voorts zo veel mogelijk bevorderen dat alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de realisering van het Plan verleend zullen worden. Voorzover andere overheden de betreffende besluiten dienen te nemen zal *de Gemeente* de totstandkoming van die besluiten zo veel mogelijk bevorderen.
- 4.3 *De Gemeente* behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de ruimtelijke orderingsprocedures.
- 4.4 Indien ten gevolge van publiekrechtelijke besluitvorming van hogere overheden, andere overheden, administratiefrechtelijke bezwaar/en beroepsinstanties uitvoering van deze overeenkomst niet of niet onverkort mogelijk blijkt te zijn, zullen partijen binnen redelijke grenzen vervangende afspraken maken, die zo dicht mogelijk aansluiten bij de strekking in de inhoud van deze overeenkomst.

Artikel 5 - Fasering

- 5.1 Onverminderd het bepaalde in de artikelen 4.4. en 6 van deze overeenkomst, zullen partijen ernaar streven het plan te realiseren volgens het als bijlage F aan deze overeenkomst gehechte tijdschema.

Artikel 6 - Deelovereenkomsten

- 6.1 Op basis van het in deze raamovereenkomst bepaalde zal, bij vervulling van dit artikel genoemde voorwaarden, telkens voor ieder bouwblok tussen *de Gemeente en de CV* een deelovereenkomst worden gesloten. De raamovereenkomst bevat 15 bouwblokken (bijlage H) en derhalve 15 deelovereenkomsten. De bouwblokken met grondopbrengsten zijn hieronder in tabel aangegeven. De prijsopbouw per bouwblok is in bijlage I nader gespecificeerd.

De weergegeven grondprijzen worden niet aangepast door middel van indexering.

Bouwblok	Functie	Grondopbrengst
Blok 1	kantoor (4.125 m ²)	f 2.737.925,--
Blok 2	kantoor (4.125 m ²)	f 2.737.925,--
Blok 3	kantoor (4.125 m ²)	f 2.985.738,--
Blok 5	30 vs appartementen	f 660.179,--
Blok 6	30 vs appartementen	f 660.179,--
Blok 7	10 vs eengezinswon.	f 1.516.385,--
Blok 8	66 vs appartementen	f 1.956.050,--
+ Blok 9	55 vs appartementen	f 1.768.909,--
+ Blok 10,12	96 vs appartementen	f 1.835.505,--
Blok 11	27 vs appartementen	f 631.563,--
Blok 13	15 vs eeng.won./app.	f 556.676,--
Blok 14	23 vs eeng.won./app.	f 888.488,--
Blok 15	6 vs appartementen	f 72.190,--
Blok 16	6 vs appartementen	f 72.190,--
TOTAAL	364 vs woningen en 12.375 m ² kantoren	f 19.079.902,-- excl.BTW.

Indien buiten de in artikel 7.5 tot en met 7.7 bedoelde situaties sprake is van verhoging of verlaging per deelovereenkomst van de in dit artikel per bedoelde deelovereenkomst aangegeven grondopbrengst, zal in onderling overleg zodanige verlaging respectievelijk verhoging van de grondopbrengst van de daarop volgende te sluiten deelovereenkomst(en) plaatsvinden, dat het totaal van de grondopbrengsten voor de inmiddels gesloten deelovereenkomsten, gelijk is aan de totaalopbrengst op basis van de in dit artikel te berekenen grondopbrengsten voor de betreffende deelovereenkomsten.

- 6.2 Een deelovereenkomst wordt gesloten overeenkomstig het model welke is opgenomen in bijlage D.
- 6.3 Bij ondertekening van de raamovereenkomst sluit *de CV* voor de woningbouw de deelovereenkomst voor blok 7. De volgende deelovereenkomst wordt door *de CV* gesloten indien 35 % uit de voorgaande deelovereenkomst is voorverkocht.
Bij elke deelovereenkomst vindt de gronduitgifte in eeuwigdurende erfpacht plaats nadat 50% van de woningen is voorverkocht; de bouw vangt aan nadat 70 % is voorverkocht.

- 6.4 Bij ondertekening van de raamovereenkomst sluit *de CV* voor de kantoren de deelovereenkomst voor blok 3. De volgende deelovereenkomst wordt door *de CV* gesloten indien 70 % uit de voorgaande deelovereenkomst is voorverkocht. Bij elke deelovereenkomst vindt de gronduitgifte in eeuwigdurende erfpacht plaats nadat 70% van de kantoren is voorverkocht; de bouw vangt aan nadat 100 % is voorverkocht.
- 6.5 *De CV* zal zich naar beste vermogen inspannen om de in de artikel 6.3 en 6.4 genoemde (voor)verkooppercentages te behalen. Op verzoek van de Gemeente zal de CV aantonen dat zij aan deze inspanningsverplichting op redelijke wijze heeft voldaan.

Artikel 7 - Uitgifte van grond in erfpacht

- 7.1 *De Gemeente* verbindt zich de voor het Plan benodigde grond in bouw- en woonrijpe staat aan *de CV* per deelovereenkomst in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. De uitgifte zal geschieden onder de "Algemene Bepalingen 1986 voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente te 's-Gravenhage" welke in 1993 zijn aangepast aan het Nieuw Burgerlijk Wetboek.
- 7.2 *De CV* zal de jaarlijkse canon per uit te geven bouwblok, voor de gehele duur van het recht verschuldigd aan *de Gemeente* afkopen door betaling van de grondprijs en de gekapitaliseerde waarde van de beheerskosten.
- 7.3 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 zullen partijen zich inspannen om te komen tot het sluiten van deelovereenkomsten. *De CV* is vrij in de vaststelling van huur -en verkoopprijzen van de te ontwikkelen kantoren en woningen, mits deze verhuur -en verkoopprijzen geen verlaging van de grondprijs voor *de Gemeente* met zich meebrengt.
- 7.4 De grondprijzen worden niet achteraf verlaagd of verhoogd op grond van de gerealiseerde huur- en verkoopprijzen van de te ontwikkelen kantoren en woningen.
- 7.5 De grondprijs van de blokken 15 en 16 ten bedrage van totaal f 144.380,-- zijn gerelateerd aan een bouwplan bestaande uit totaal 12 vrije sector koopappartementen met een gemiddelde oppervlakte per woning van 87 m². Indien na het sluiten van deze overeenkomst blijkt dat de thans voorgenomen bouwplannen niet onverkort worden uitgevoerd, zullen partijen in overleg bezien of het handhaven van de overeengekomen grondprijzen redelijk is te achten, danwel dat deze dienen te worden aangepast.
- 7.6 De grondprijs voor blok 11 kan alleen dan voor verlaging in aanmerking komen indien *de Gemeente* in hoogste ressort gedwongen wordt de omvang van de thans voorgenomen bebouwing aan te passen een en ander op basis van de motie nummer 3 (1992; rv 31) inzake de hoogte van de toren behorende bij het raadsbesluit (bijlage A) als genoemd in de considerans van deze overeenkomst.

- 7.7 *De Gemeente* is bereid de grondprijs te verlagen indien:
- de kantoorblokken 1, 2 en 3 niet binnen 6 maanden na het sluiten van deze raamovereenkomst zijn voorverkocht en/of,
 - er binnen 6 maanden na het sluiten van deze raamovereenkomst geen zicht is op de voorverkoop van de kantoorblokken 1, 2 en 3.

De Gemeente is alsdan bereid om de kantoorbestemming te wijzigen in een woonbestemming, een en ander met een maximum van 120 woningen al dan niet in de vrije sector. Deze wijziging kan alleen plaatsvinden nadat:

- *de CV* heeft aangetoond dat zij er alles aan gedaan heeft om de kantoren te verkopen/verhuren en;
- de gemeenteraad zijn goedkeuring aan deze wijziging heeft gehecht.

In geval dat aan bovengenoemde voorwaarden niet wordt voldaan, blijven de blokken 1, 2 en 3 voor de kantoorbestemming behouden.

Bij grondprijsverlaging onder bovengenoemde omstandigheden, zal de overeengekomen rentevergoeding met betrekking tot kantoorblok 3 ad f 267.371,-- excl.BTW., als vastgelegd in bijlage I, ongewijzigd blijven.

- 7.8 Buiten de uitgifte in erfpacht, als bedoeld in het eerste lid, wordt gehouden de grond bestemd voor wegen en andere openbare terreinen.

Artikel 8 - Waarborgsom

- 8.1 Tot zekerheid voor onder meer de nakoming van zijn verplichting tot medewerking aan het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtsrecht, tot betaling van de grondprijs, is *de CV* aan *de Gemeente* bij het sluiten van elke deelovereenkomst een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van het alsdan geldende canonpercentage op basis van de voor die deelovereenkomst overeengekomen grondprijs.
- De waarborgsommen dienen door *de CV* binnen veertien dagen na ondertekening van een deelovereenkomst te worden gesteld door middel van een onherroepelijke bankgarantie, conform het model in bijlage G.

<i>Voor 1996 is de waarborgsom vastgesteld op 6,6% van de vastgestelde grondprijs (exclusief BTW.).</i>

- 8.2 De regelingen omtrent de teruggave van de bankgarantie zijn verwoord in artikel 5 van de model deelovereenkomsten (bijlage D).

Artikel 9 - Bouw- en woonrijp maken

- 9.1 *De Gemeente* draagt op haar kosten zorg dat de grond in het plangebied tijdig, dat wil zeggen in overeenstemming met het tijdschema bouw- en woonrijp zal zijn.
- 9.2 Tijdig voor de uitgifte in erfpacht als bedoeld in artikel 7.1 wordt voor rekening van *de Gemeente* een deskundigenonderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem, met het oog op de aanwezigheid van voor de gezondheid en het milieu schadelijke stoffen.
Indien uit dit onderzoek, gelet op de stand van de wetenschap, blijkt dat de bodem voldoet aan algemeen gangbare kwaliteitseisen, die mede gelet op de aan het perceel grond gegeven bestemming daaraan gesteld mogen worden, geven partijen ten behoeve van de aflevering door ondertekening ervan blijk kennis te hebben genomen van de uitkomsten van het onderzoek en aanvaardt *de CV* de grond in die staat.
- 9.3 Overigens verleent *de Gemeente* geen vrijwaring voor haar onbekende gebreken.
- 9.4 *De Gemeente* zal *de CV* tijdig in kennis stellen van eventuele vertragingen bij het bouw- en woonrijp maken van de grond, waarna partijen in gezamenlijk overleg het tijdschema zullen bijstellen.
- 9.5 *De Gemeente* spant zich in het definitief ontwerp voor de buitenruimte het zogenaamde "Landscape Design" gereed te hebben voordat het eerste bouwplan in de verkoop gaat.
- 9.6. *De Gemeente* zal bij uitgifte in erfpacht van de grond een bodemkwaliteitsverklaring afgeven.

Artikel 10 - Woningbouw en kantoren

- 10.1 *De CV* komt met uitsluiting van ieder ander het recht toe opdrachtgevers/aannemers voor de bouw van de woningen en kantoren te selecteren, alsmede de kopers c.q. huurders van woningen en kantoren.

Artikel 11 - Plangebied en omgeving

- 11.1 Ten behoeve van het Plan streeft *de Gemeente* naar een verantwoorde stedenbouwkundige ontwikkeling van de in de nabijheid van het plangebied gelegen gebieden.
- 11.2 *De Gemeente* en *de CV* zullen elkaar volledig op de hoogte houden van belangrijke ontwikkelingen die mogelijk op het Plan van invloed kunnen zijn.

Artikel 12 - Kosten

- 12.1 Bij de beëindiging of ontbinding van de raamovereenkomst zal *de CV*, voorzover in haar vermogen ligt, de eigendoms- en auteursrechten en/of daarmee verbandhoudende rechten betreffende het ontwerp en/of de tekeningen van het Plan onherroepelijke en onvoorwaardelijk aan *de Gemeente* overdragen en zich onthouden van ieder handelen of nalaten dat daarmee geheel of ten dele strijdig is.

De Gemeente heeft het recht om het Plan daarna met derden te vervolgen onverminderd het bepaalde in artikel 17.7.

De uitvoering van deelplannen waarvoor deellovereenkomsten gesloten zijn blijft ook na beëindiging of ontbinding van de raamovereenkomst voorbehouden aan *de CV*.

- 12.2 Indien partijen gezamenlijk instemmen met beëindiging of ontbinding van de overeenkomst, is *de Gemeente* bereid met betrekking tot die delen van het Plan waarvoor geen deellovereenkomst is gesloten aan *de CV* een vergoeding te betalen voor alle tot dan toe pro rata gemaakte kosten van *de CV*.

- 12.3 De in artikel 12.2 bedoelde kosten omvatten:
- kosten voor de inzet van medewerkers van *de CV*;
 - kosten van adviseurs, zoals de architect, met inbegrip van het in 12.2 genoemde bedrag;
 - kosten van constructeurs, adviseurs voor gebouwinstallaties, adviseurs bouwfysica en andere adviseurs;
 - kosten voor visualisering van het plan en de deelplannen;
 - kosten voor beproeving van systemen en materialen;
 - leges;
 - kosten voor wind- en geluidstechnisch onderzoek en eventuele andere onderzoekskosten;
 - contractskosten.

Artikel 13 - Aanpasbaar en Ecologisch Bouwen

- 13.1 In overleg tussen *de Gemeente* en *de CV* worden bouwmaterialen en de wijze van opslag en transport van bouwafval nader bepaald. De tussen *de Gemeente* en *de CV* overeen te komen toepassing van het milieubewust bouwen wordt in de te sluiten deellovereenkomst opgenomen.
- 13.2 In overleg tussen *de Gemeente* en *de CV* zal bij de uitwerking van het Plan zoveel mogelijk rekening worden gehouden met het Aanpasbaar Bouwen. De tussen *de Gemeente* en *de CV* overeen te komen toepassing van het aanpasbaar bouwen wordt in de te sluiten deellovereenkomst opgenomen.

Artikel 14 - Kosten Stichting Bewonersorganisatie Archipel/Willemspark

- 14.1 De werkzaamheden van een adviserend architect van de Stichting Bewonersorganisatie Archipel/Willemspark inzake de verdere uitwerking van het Plan worden op 50%-50% basis gefinancierd door *de Gemeente* en *de CV*. De totale financiering bedraagt maximaal f 30.000,-- excl. BTW.

Artikel 15 - Samenwerking in het Voorbereidingsteam

- 15.1 Ten behoeve van een vlotte gang van zaken in het overleg tussen *de Gemeente* en *de CV*, zullen beide partijen zitting nemen in het voorbereidingsteam. *De Gemeente* en *de CV* zijn hierin vertegenwoordigd door haar projectmanagers; Blauwhoed Vastgoed B.V. treedt op als projectmanager terzake van de kantoorontwikkeling; Eurowoningen B.V. treedt op als projectmanager terzake van de woningbouwontwikkeling.
- 15.2 Het overleg van het voorbereidingsteam staat onder voorzitterschap van *de Gemeente*. De verslaggeving van het overleg wordt verzorgd door *de Gemeente*.
- 15.3 *De CV* en *de Gemeente* zullen zich steeds zoveel mogelijk doen vertegenwoordigen door dezelfde personen, teneinde de continuïteit in het overleg te bevorderen.
- 15.4 Het overleg van het voorbereidingsteam vindt in de regel maandelijks plaats. Het is de deelnemers aan het voorbereidingsteam toegestaan, in overleg met de voorzitter van het voorbereidingsteam, andere personen c.q. adviseurs voor het overleg uit te nodigen.
- 15.5 Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal het voorbereidingsteam zich baseren op de uitgangspunten neergelegd in deze overeenkomst, aangevuld met wijzigingen door *de Gemeente* en *de CV* na het sluiten van deze overeenkomst met wederzijds goed vinden vastgesteld.

Artikel 16 - Samenwerking in de Stuurgroep

- 16.1 Ten behoeve van een vlotte gang van zaken in het overleg tussen *de Gemeente* en *de CV*, zullen beide partijen zitting nemen in de Stuurgroep. *De Gemeente* wordt vertegenwoordigd door de wethouder van Verkeer en Vervoer, Binnenstad en Monumenten (VBM). *De CV* is vertegenwoordigd door haar directeuren en haar projectmanagers.
- 16.2 De Stuurgroep is belast met het toezicht op de zorgvuldige en tijdige uitvoering door het voorbereidingsteam van de werkzaamheden beschreven in de leden van het voorgaande artikel. Deze toezichthoudende functie van de Stuurgroep laat onverlet de eigen verantwoordelijkheid van elk der partijen als beschreven in deze raamovereenkomst.
- 16.3 Het stuurgroepoverleg staat onder voorzitterschap van de wethouder van Verkeer en Vervoer, Binnenstad en Monumenten (VBM). De verslaggeving van het stuurgroepoverleg wordt verzorgd door *de Gemeente*.
- 16.4 Het stuurgroepoverleg vindt in de regel één maal in het halfjaar plaats. Het is partijen toegestaan, in overleg met de voorzitter van de stuurgroep, andere personen c.q. adviseurs voor het overleg uit te nodigen.
- 16.5 *De Gemeente* en *de CV* worden jegens elkaar slechts gebonden door schriftelijk vastgestelde afspraken gemaakt in stuurgroepverband.

Artikel 17 - Duur en beëindiging van de overeenkomst

- 17.1 Deze overeenkomst eindigt wanneer *de Gemeente* en *de CV* naar oordeel van beide partijen, de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn nagekomen.
- 17.2 Indien bij de uitvoering van deze raamovereenkomst en de daaruit voortvloeiende deellovereenkomst(en) blijkt dat de door *de CV* te behalen (voor)verkooppercentages na voldoende inspanning niet voldoen aan in deze raamovereenkomst respectievelijk in de deellovereenkomst(en) opgenomen voorwaarden voor het sluiten van deellovereenkomst(en) respectievelijk tot grondafname en/of bouwaanvaang en/of sprake is van ontbinding van de deellovereenkomst(en), danwel sprake is van omstandigheden, zoals geformuleerd in artikel 6.4 van de als bijlage D aan deze overeenkomst gehechte Model Deellovereenkomst, zullen *de Gemeente* en *de CV* in overleg treden teneinde een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te vinden.
Voor zover dit overleg leidt tot ontbinding van deze raamovereenkomst wordt het in artikel 12 bepaalde in acht genomen en zijn partijen voor het overige over en weer geen vergoeding verschuldigd van kosten, schaden en interest.
- 17.3 Indien *de CV* in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding of surséance van betaling aanvraagt, heeft *de Gemeente* het recht *de CV* aan te zeggen, dat zij de raamovereenkomst onmiddellijk beëindigt, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst daarvoor nodig is en onverminderd de rechten van *de Gemeente* om vergoeding van kosten, schade en interessen te eisen.
- 17.4 Bij beëindiging als in artikel 17.3 aangegeven heeft *de Gemeente* het recht alle naar haar oordeel nuttige en noodzakelijke maatregelen te nemen om het Plan verder te effectueren en daarbij derden in te schakelen. In deze situatie zal *de Gemeente* in afwijking van het artikel 12.2 en 12.3 bepaalde niet gehouden zijn de interne kosten van *de CV* te vergoeden.
- 17.5 Indien *de CV* of *de Gemeente* haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, zal de andere partij bij sommatie deze partij alsnog een naar de aard van het verzuim redelijke termijn stellen om aan haar verplichtingen te voldoen.
- 17.6 Indien de partij aan wie de in artikel 17.5 bedoelde termijn is gesteld, niet tijdig aan haar verplichtingen voldoet, is deze partij in verzuim en heeft de andere partij het recht deze overeenkomst eenzijdig zonder nadere ingebrekestelling te beëindigen. Bij beëindiging treedt artikel 17.3 en 17.4 in werking.

- 17.7 Indien de beëindiging of ontbinding van deze raamovereenkomst danwel het niet sluiten van de deelovereenkomst(en) haar oorzaak vindt in ongunstige marktomstandigheden, dan zal *de Gemeente* alleen dan met derden (een) overeenkomst(en) kunnen sluiten op gunstiger voorwaarden dan de met *de CV* in deze raamovereenkomst en de te sluiten deelovereenkomst(en) overeengekomen voorwaarden, nadat aan *de CV* is gevraagd met inachtneming van die gunstiger voorwaarden de raamovereenkomst met *de Gemeente* voort te zetten en de deelovereenkomst(en) te sluiten.

Artikel 18 - Overmacht

- 18.1 Behoudens het hierna bepaalde zal bij beroep op overmacht door arbitrage worden uitgemaakt of er sprake is van overmacht en zo ja, in welke verhouding het daaruit voortvloeiende risico door partijen moet worden gedragen, tenzij partijen hieromtrent overeenstemming hebben bereikt.

Artikel 19 - Arbitrage

- 19.1 Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of tenuitvoerlegging van deze raamovereenkomst, de deelovereenkomsten of de nadere daaruit voortvloeiende uitvoeringsovereenkomsten, mochten ontstaan, ook al worden zij slechts door één der partijen als zodanig aangemerkt, zullen worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
- 19.2 Het scheidsgerecht zal bestaan uit drie arbiters.
- 19.3 Dit artikel laat onverlet de mogelijkheid tot het uitlokken van voorzieningen in kort geding of tot het nemen van conservatoire maatregelen.

Artikel 20 - Garantstelling

- 20.1 *De CV* zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en om financiële risico's voortvloeiend uit deze overeenkomst voor *de Gemeente* te voorkomen, een bankgarantie ten genoegen van *de Gemeente* doen stellen overeenkomstig de tekst van de bankgarantie welke als bijlage J aan deze overeenkomst is gehecht.
- 20.2 De hoogte van de bankgarantie bedraagt 10% van de totale grondopbrengst zoals vermeld in artikel 6.

- 20.3 De bankgarantie zal naar rato van het voortschrijden van de realisering van de bouw per afgesloten deellovereenkomst worden verminderd bij datum start bouw van de betreffende deellovereenkomst zoals aangegeven in bijlage I.

De garantieopbouw is hieronder per bouwblok, waarvoor telkens een deellovereenkomst tussen *de Gemeente* en *de CV* wordt gesloten, nader gespecificeerd.

Bouwblok	Garantieopbouw
Blok 1	f 273.792,50
Blok 2	f 273.792,50
Blok 3	f 298.573,80
Blok 5	f 66.017,90
Blok 6	f 66.017,90
Blok 7	f 151.638,50
Blok 8	f 195.605,00
Blok 9	f 176.890,90
Blok 10,12	f 183.550,50
Blok 11	f 63.156,30
Blok 13	f 55.667,60
Blok 14	f 88.848,80
Blok 15	f 7.219,00
Blok 16	f 7.219,00
TOTAAL	f 1.907.990,20

- 20.4 Ten genoegen van *de Gemeente* zal, tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen tijdens de bouw, Hillen & Roosen aan *de CV* per af te sluiten deellovereenkomst een bankgarantie stellen ter grootte van 10% van de aanneemsom. Een afschrift van deze bankgarantie zal voorafgaand aan de bouw aan de Gemeente worden getoond. Deze bankgarantie zal als volgt worden verlaagd:
- bij oplevering van de ruwbouw van 50% van de woningen tot 7,5% van de aanneemsom;
 - bij oplevering van de ruwbouw van 100% van de woningen tot 5% van de aanneemsom;
 - bij eerste oplevering van 50% van de woningen tot 2,5% van de aanneemsom;
 - de bankgarantie vervalt één maand na de oplevering van alle woningen.

Artikel 21 - De Overeenkomst

- 21.1 De considerans van en bijlagen bij deze overeenkomst zijn onderdeel van deze overeenkomst.
In geval van onderlinge tegenstrijdigheden of interpretatiegeschillen dienaangaande geldt tussen de artikelen, de considerans en de bijlagen de volgende rangorde:
- de artikelen prevaleren boven considerans en bijlagen;
- de considerans prevaleert boven de bijlagen.
- 21.2 Wijzigingen van deze overeenkomst dienen schriftelijk te worden vastgelegd en door partijen te zijn ondertekend, bij gebreke waarvan zij geen effect hebben.

Artikel 22 - Bijlagen

- 22.1 De navolgende, door partijen gewaarmerkte Bijlagen maken deel uit van de inhoud van deze overeenkomst:

bijlage A	Raadsbesluit met bijbehorende moties en brief B & W gemeente Den Haag dd. 2 april 1992;
bijlage B	Plangebiedtekening GZ 6296A dd. 21 mei 1996;
bijlage C	Stedenbouwkundig Ontwerp dd. 22 december 1995;
bijlage D	Model Deelovereenkomsten (woningen en kantoren);
bijlage E	Algemeen Procedureschema 21 mei 1996;
bijlage F	Tijdschema dd. 21 mei 1996;
bijlage G	Model Bankgarantie Deelovereenkomst dd. 21 mei 1996;
bijlage H	Bloknummering dd. 21 mei 1996;
bijlage I	Overzicht en opbouw grondopbrengsten dd. 21 mei 1996;
bijlage J	Model Bankgarantie Raamovereenkomst dd. 23 januari 1997.

Aldus ondertekend in twee-voud

te Den Haag, dd. 28 januari 1997.

De Gemeente Den Haag

*De Monchyplein CV,
De Monchyplein Beheer B.V.*

Drs. H.J. Meijer

