

**ANTERIEURE OVEREENKOMST, TEVENS ZIJNDE KOOPOVEREENKOMST
INZAKE Sint Maartensweg 68, Sint Maartensbrug**

GEMEENTE SCHAGEN – STICHTING WOONCOMPAGNIE

23-03-2021

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Schagen, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [REDACTED] in de hoedanigheid van wethouder der Gemeente Schagen en aangewezen door de burgemeester [REDACTED] om haar in deze te vertegenwoordigen en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van **23-03-2021**, hierna te noemen: “**de gemeente**”;
2. Stichting Wooncompagnie, gevestigd aan Geldelozeweg 41, 1625 NW te Hoorn, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 36001723, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] handelend in zijn hoedanigheid van Directeur Bestuurder, hierna te noemen: “**de Wooncompagnie**”;

de gemeente en Wooncompagnie hierna ook gezamenlijk te noemen: “**partijen**”.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. de gemeente, de Huurderskoepel Schagen en omstreken en de Wooncompagnie op 16 december 2015 Prestatieafspraken hebben gesloten voor de periode 2016 tot en met 2020 aangaande de realisatie van sociale huurwoningen in de gemeente Schagen;
- b. partijen de realisatie van sociale huurwoningen van groot belang vinden gezien de toegenomen druk op de woningvoorraad in de sociale sector;
- c. partijen op 16 september 2020 een intentieovereenkomst zijn aangegaan voor de realisatie van kleine flexibele woonvormen, waaronder een aantal FlexWoningen ten behoeve van het permanent huisvesten van 1 of 2 persoons huishoudens.
- d. partijen sinds 2020 in gesprek zijn over een beoogde ontwikkeling van FlexWoningen op de locatie Sint Maartensweg 68 te Sint Maartensbrug kadastraal bekend gemeente Zijpe sectie F nummers 1274 (gedeeltelijk) en 1474 (gedeeltelijk) welke in vol eigendom is van gemeente;
- e. partijen in 2021 gezamenlijk het Stedenbouwkundige Schetsplan voor het Project zijn overeengekomen, welke als **Bijlage C1** aan deze overeenkomst is gehecht;
- f. Wooncompagnie de gronden zoals aangegeven op de als **Bijlage C2** bij deze overeenkomst behorende tekening van de gemeente in volledig eigendom wenst te verwerven voor het ontwikkelen en realiseren van het door de Wooncompagnie opgestelde Bouwplan inhoudende de bouw van:
 - Sub I: 25 FlexWoningen en een huisartsenpraktijkruimte;
 - Sub II: 27 FlexWoningen;
- g. de gemeente bereid is om deze gronden aan Wooncompagnie te leveren voor een grondprijs conform de Prestatieafspraken en de vastgestelde gemeentelijke verkoopprocedure;
- h. het Project een bouwplan betreft als genoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- i. de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het Project of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- j. het kostenverhaal van de grondexploitatie is verzekerd doordat de gemeente zelf de gronden in eigendom heeft. De kosten worden verhaald via de gronduitgifte en via additionele bijdragen conform de geldende Prestatieafspraken welke nader zijn uitgewerkt in onderliggende overeenkomst;
- k. partijen afspraken hebben gemaakt over het Project, de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, de uitvoering van de bouw, de grondtransacties, de aan de gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen en deze afspraken in deze overeenkomst wensen vast te leggen;
- l. partijen met deze overeenkomst vastleggen op welke wijze de verdere ontwikkeling en de integrale realisatie van het hierna te definiëren Plangebied zal plaatsvinden en welke uitgangspunten en randvoorwaarden daarbij in acht dienen te worden genomen.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:**Artikel 1 Definities**

1.1 In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

- Bestek** de technische uitwerking van het Definitief Ontwerp in een bestek en tekeningen, ook wel technisch ontwerp genoemd. Hierbij wordt de UAV-RAW-systematiek gehanteerd.
- Bouwkavel:** het aan de Wooncompagnie uit te geven perceel bouwrijpe grond.
- Bouwplan:** de door de Wooncompagnie te ontwikkelen en te realiseren Bouwprogramma, bestaande uit:
- Sub I bestaande uit 25 FlexWoningen en een huisartsenpraktijkruimte, of
 - Sub II 27 FlexWoningen.
- Bouwrijp (maken):** het verrichten van werkzaamheden die nodig zijn om met de realisatie van het Project een aanvang te kunnen nemen. Onder deze werkzaamheden zijn in ieder geval de volgende activiteiten begrepen:
- het slopen/verwijderen van de eventueel op de betrokken gronden aanwezige opstallen/ bebouwing;
 - het verwijderen van bouwbelemmerende obstakels in de boven- en ondergrond;
 - het eventueel saneren van de bodem en/of grondwater teneinde de gronden uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt te maken voor de beoogde bestemming van die gronden
 - het eventueel uitvoeren van werkzaamheden in het kader van archeologie en cultuurhistorie.
 - het verwijderen of verleggen van ondergrondse infrastructuur (zoals kabels en leidingen ten behoeve van elektriciteit, gas, water en riolering);
 - het graven en dempen van eventuele watergangen;
 - het verzorgen van (een) ontsluiting(en) voor bouwverkeer;
 - het (doen) aanleggen van ondergrondse infrastructuur (zoals kabels en leidingen ten behoeve van elektriciteit, water en riolering), exclusief de opstalaansluitingen;
 - Alle benodigde onderzoeken in het kader van bovenstaande werkzaamheden.
 - Kosten voor voorbereiding, toezicht, uitvoering.
- zulks conform de eisen zoals opgenomen in de Leidraad, het Definitief Ontwerp en het Bestek.
- Definitief Ontwerp:** het tot het niveau van definitief ontwerp uitgewerkte Voorlopig Ontwerp.
- Exploitatieresultaat** Het financieel resultaat van de grondexploitatiebegroting.
- Grondexploitatie(complex)** Een door de gemeenteraad goedgekeurde grondexploitatiecomplex inclusief grondexploitatiebegroting. De grondexploitatiebegroting omvat maximaal de kosten soorten zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 en maximaal de opbrengstsoorten zoals opgenomen in Bro, artikel 6.2.7.

Leidraad:	de 'Leidraad Basisinrichting Openbare Ruimte' ('LIOR') van de gemeente Schagen d.d. 1 april 2020.
Openbare Ruimte:	alle gronden gelegen binnen het Plangebied die na herinrichting naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, zonder dat voor het gebruik telkens toestemming van de rechthebbende is vereist en die eigendom van de gemeente zijn of zullen zijn, een en ander zoals aangegeven op de kaart die als Bijlage C1 bij de Overeenkomst is gevoegd.
Openbare Voorzieningen:	de in het Plangebied aan te leggen openbare voorzieningen zoals straten, wegen, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en alle andere voorzieningen met een openbaar karakter in de zin van de Wegenverkeerswet en de Wegenwet.
Overeenkomst:	de onderhavige overeenkomst tevens zijnde overeenkomst tot grondkoop en – verkoop.
Plangebied:	het gebied zoals aangegeven in het Stedenbouwkundig plan.
Planning:	de planning, die als Bijlage C3 bij de Overeenkomst is gevoegd.
Project:	binnen het Plangebied te realiseren FlexWoningen al dan niet met een huisartsenpraktijkruimte.
Projectorganisatie:	de overlegstructuur tussen de Wooncompagnie en de gemeente.
Stedenbouwkundig Plan:	een tekening met maatvoering en toelichting op de gewenste inrichting van een bepaald gebied. In het Stedenbouwkundig plan zijn, voor zover van toepassing, de Openbare Voorzieningen, de uitgeefbare kavels, de oriëntatie van de opstallen (rooilijnen), de wegen, het water, het groen, de parkeerplaatsen etc. schetsmatig weergegeven. In het Stedenbouwkundig Plan is aangegeven hoe rekening is gehouden met de betrokken omgevingsaspecten zoals omliggende bebouwing, geluidsoverlast, geurhinder, hoogspanningsleidingen, buisleidingen, voldoende waterberging en parkeren. Het Stedenbouwkundig schetsplan is opgenomen als Bijlage C1 bij de Overeenkomst.
Voorlopig Ontwerp:	een voorlopig ontwerp van de Openbare Ruimte dat voldoet aan alle technische ontwerpcriteria uit de Leidraad. Het Voorlopig Ontwerp is uitgewerkt in een matenplan. Het Voorlopig Ontwerp is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan en kan in onderling overleg worden aangepast. In het Voorlopig Ontwerp zijn, voor zover van toepassing, de volgende zaken opgenomen: - Ligging en maatvoering van de bovengrondse inrichting: <ul style="list-style-type: none">• weg• parkeerplaatsen• water• groen• bomen• container opstelplaatsen/ondergrondse containers• lichtmasten en kasten• straatmeubilair• verkeersborden• (riool)gemalen en kunstwerken• speellocaties

- te behouden elementen
 - brandkranen
- Ligging en maatvoering van de ondergrondse inrichting:
- nutstracé
 - hemelwaterafvoer
 - vuilwaterriool
 - bewortelbare ruimte bomen
- Footprint van de FlexWoningen en aansluiting op de openbare ruimte
- Beheergrenzen
- Aansluiting bestaande situatie
- Materiaalaanduidingen
- Bepantingsplan (soorten bomen en groen)
- Rioleringsplan
- Verlichtingsplan
- Bebodingsplan
- Waterplan
- Grondbalans

Woonrijp (maken): Het realiseren van de Openbare Ruimte door middel van het aanbrengen van de Openbare Voorzieningen, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid, zulks conform de eisen zoals opgenomen in de Leidraad, het Definitief Ontwerp en het Bestek.

1.2 De definities van woorden in enkelvoud omvatten mede de meervoudsvormen daarvan en vice versa.

Artikel 2 Doel van de samenwerking en verantwoordelijkheden partijen op hoofdlijnen

2.1 De gemeente en Wooncompagnie gaan hierbij een samenwerking aan die gericht is op de ontwikkeling en realisatie van het Project. Op hoofdlijnen is de navolgende taakverdeling voorzien:

- a) De gemeente draagt zorg voor:
- Het bevorderen dat de gemeentelijke procedures ter verkrijging van de benodigde vergunningen voortvarend worden doorlopen met inachtneming van wettelijke termijnen;
 - De uitvoering van de grondexploitatie
 - Het (tijdig) Bouwrijp maken van de Bouwkavel;
 - De uitgifte van de Bouwkavel aan Wooncompagnie;
 - Het Woonrijp maken binnen het Plangebied.
- b) De Wooncompagnie draagt zorg voor:
- De ontwikkeling en planuitwerking van het Bouwplan als bedoeld in artikel 3.
 - Het tijdig en met inachtneming van de daarvoor geldende voorwaarden aanvragen van alle voor de realisatie van het Project – Openbare ruimte daar niet onder begrepen – benodigde vergunningen.
 - Het afnemen van de Bouwkavel van de gemeente.
 - De realisatie van het Bouwprogramma.

2.2 Partijen verplichten zich om zich op basis van het in deze Overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de Overeenkomst, zoals verwoord in het eerste lid en de hiervoor in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, te realiseren respectievelijk na te komen.

Artikel 3 Uitgangspunten (bouw)planontwikkeling en realisatie

- 3.1 Partijen zullen gedurende de looptijd van de Overeenkomst overleg plegen zo dikwijls als Partijen dit wenselijk en nodig achten. Het doel van het overleg is onder meer om ontwerp- en uitvoeringsaspecten die het (ontwerp van) Bouwplan, de Openbare ruimte en Grondexploitatie raken, met elkaar te bespreken en af te stemmen.
- 3.2 Partijen hebben gezamenlijk een Stedenbouwkundig Plan opgesteld welke als kader dient voor uitwerking van het Project inclusief Bouwplan en Openbare Ruimte.
- 3.3 De Wooncompagnie ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico het Bouwplan.

Artikel 4 Indiening en toetsing stukken

Niet van toepassing

Artikel 5 Planologie en vergunningen

- 5.1 Op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Zijpe is de realisatie van het Project **niet** mogelijk. De Wooncompagnie zal voor eigen rekening een nieuw bestemmingsplan voor het betrokken gebied opstellen. De gemeente zal dit toetsen en mogelijk goedkeuren. De gemeente zal alsdan het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk in procedure brengen.
- 5.2 De gemeente zal zich binnen de kaders van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden (zie ook artikel 12.1), inspannen te bevorderen dat alle in verband met de voor realisatie van het Project benodigde planologische procedures spoedig worden doorlopen en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij deze procedures.
- 5.3 De Wooncompagnie zal alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen, ontheffingen en overige publiekrechtelijke toestemmingen tijdig aanvragen op basis van de Planning.
- 5.4 De gemeente zal de gemeenteraad van Schagen vragen een coördinatiebesluit te nemen voor de bestemmingsplanwijziging en de vergunningverlening als bedoeld in artikelen 5.1 en 5.3.

Artikel 6 Bouwrijp en Woonrijp maken

- 6.1 De gemeente zal de gronden waarop het Project zal worden gerealiseerd en zoals aangeduid op de als **Bijlage C1** bij de Overeenkomst behorende tekening, Bouw- en Woonrijp maken binnen de termijn van de **Bijlage C3** bij de Overeenkomst behorende Planning.
- 6.2 De kosten voor het Bouw- en Woonrijp maken komen volledig ten laste van de gemeente, met inachtneming van het gestelde in artikel 7 en 9.
- 6.3 Partijen zullen bij de feitelijke levering van de Bouwkavel gezamenlijk de feitelijke staat van de Bouwkavel en aangrenzende openbare ruimte schouwen en vastleggen in een Proces verbaal van oplevering.
- 6.4 De gemeente zal de Openbare Ruimte in overleg met Wooncompagnie ontwerpen middels een Schetsontwerp, een Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en Bestek binnen de kaders zoals aangegeven in het Stedenbouwkundig Plan en met inachtneming van de Planning.

- 6.5 De gemeente spant zich in om zo spoedig mogelijk na de beoogde datum van oplevering van het Bouwplan de Openbare Ruimte op te leveren. Wooncompagnie geeft de door hem beoogde datum van oplevering van het Bouwplan uiterlijk zes maanden van te voren aan de Gemeente door. Wooncompagnie zal gedurende de bouw gemeente periodiek op de hoogte stellen van de opleveringsplanning van het Bouwplan.

Artikel 7 Bodemgesteldheid en archeologie

- 7.1 Alle ter zake noodzakelijke saneringswerkzaamheden en/of maatregelen aan de gronden in het Plangebied zullen door en voor rekening van gemeente worden uitgevoerd. De saneringswerkzaamheden vallen onder de definitie van Bouwrijp maken.
- 7.2 Alle ter zake noodzakelijke archeologische werkzaamheden en/of maatregelen in het Plangebied zullen door en voor rekening van gemeente worden uitgevoerd. De archeologische werkzaamheden vallen onder de definitie van Bouwrijp maken.
- 7.3 De kosten van de eventuele afvoer van grond, die verband houden met de door de Wooncompagnie uit te voeren bouwactiviteiten, komen geheel voor rekening van de Wooncompagnie. Indien er in milieuhygiënisch opzicht beperkingen bestaan wat betreft het onttrekken van grondwater, het toepassen van bouwputbemalingen en/of andere bouwactiviteiten, dan dient door de Wooncompagnie hiertoe een beschikking tot onttrekking te worden verkregen.
- 7.4 Het Plangebied wordt door de gemeente wel beschouwd als een mogelijk archeologische locatie. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de binnen het Plangebied benodigde werkzaamheden, dient gemeente de gronden in het Plangebied te onderzoeken. Daarom geldt voor het Plangebied dat bodemingrepen in principe moeten worden voorafgegaan door een booronderzoek om de archeologische waarden te inventariseren alvorens de grond geroerd kan worden.
- 7.5 Indien bij de uitvoering van het Bouwplan c.q. Openbare Ruimte niet bekende vervuilingen in de bodem voorkomen die het beoogde gebruik van het Bouwplan c.q. Openbare ruimte belemmeren dan treden partijen in overleg over de gevolgen voor het project.
- 7.6 Indien in de over te dragen gronden archeologische vondsten worden gedaan worden die de realisatie van het project beïnvloeden dan treden Partijen in overleg over de gevolgen voor het project.

Artikel 8 Grondtransacties tussen partijen

Grondtransacties ten behoeve van uitvoering van het Project

Het te verkopen

- 8.1 De gronden gelegen binnen het Plangebied zijn in eigendom van gemeente. De eigendomssituatie is nader aangegeven op de kaart die als Bijlage 2 bij deze overeenkomst is gevoegd.
- 8.2 De gemeente zal de gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling van het Bouwplan, zijnde de Bouwkavel, in eigendom overdragen aan Wooncompagnie. Het betreft de percelen grond aan de Sint Maartensweg 68 te Sint Maartensbrug, kadastraal bekend gemeente Zijpe sectie F nummers 1274 (gedeeltelijk) en 1474 (gedeeltelijk) totaal groot ca. 3.175 m², zoals met arcering is aangegeven op **Bijlage C2**.

Koopprijs

- 8.3 De koopprijs voor de Bouwkavel overeenkomstig:
- Sub I bedraagt de som van de grondprijs voor het te realiseren aantal woningen en de grondprijs voor de huisartsenpraktijkruimte. De grondprijs voor de woningen bedraagt € 402.500 exclusief BTW en is

gebaseerd op een grondprijs van € 16.100 (prijspeil 2021) per woning. De grondprijs voor de huisartsenpraktijkruimte wordt vastgesteld door een, door partijen gezamenlijk aan te wijzen, gecertificeerd taxateur. De uitgebrachte taxatie kan uitsluitend betwist worden als er sprake is van evidente onjuistheden in de aannames van de taxateur, of

- Sub II bedraagt € 434.700 exclusief btw en is gebaseerd op een grondprijs van € 16.100 (prijspeil 2021) per woning.

Genoemde koopprijzen zijn exclusief de daarvoor verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting. De genoemde bedragen zullen jaarlijks tot het moment van levering en betaling door Wooncompagnie aan de gemeente worden geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI).

- 8.4 Indien Wooncompagnie binnen 20 jaar na oplevering van de FlexWoningen overgaat tot verkoop van een of meer van de FlexWoningen, zal een nabetaling aan de gemeente Schagen verschuldigd zijn. Hiervoor geldt dat per Flexwoning die binnen 20 jaar na oplevering wordt verkocht een nabetaling geldt van € 16.100,- exclusief btw per grondgebonden woning. De genoemde bedragen worden jaarlijks verhoogd op basis van de CPI-index. De Wooncompagnie is ook verplicht tot deze nabetaling indien de FlexWoningen niet meer binnen het sociale domein overeenkomstig de randvoorwaarden van de Woningwet, onder de vigerende liberaliseringsgrens worden verhuurd.

De in dit artikel genoemde nabetaling is niet van toepassing indien de 4 woningen in, of ter plaatse van, het oude schoolgebouw worden verkocht als Goedkope koopwoningen (tot € 200.000,- V.O.N prijspeil 2020).

Voorwaarden voor levering

- 8.5 De voorwaarden voor overdracht van de in artikel 8.2 bedoelde Bouwkavel zijn:
- a. Onherroepelijk voor het project bedoelde omgevingsvergunning;
 - b. de Bouwkavel is Bouwrijp gemaakt.

Zolang niet aan voorgaande voorwaarden is voldaan, zijn partijen niet verplicht de gronden over te dragen dan wel af te nemen.

- 8.6 Niet van toepassing

Kosten en belasting

- 8.7 Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastraal tarief, ook dat voor de aanvraag "splitsing perceel met voorlopige kadastrale grenzen", en overige verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Wooncompagnie.

- 8.8 Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van de Wooncompagnie en is deze niet in voormelde koopprijs begrepen.

- 8.9 De partijen streven ter zake de grondoverdrachten en te leveren prestaties inzake realisatie van het Project naar een voor beide partijen fiscale optimalisatie. De kosten en risico's samenhangend met die fiscale optimalisatie zijn voor rekening van de partij te wier profijt die optimalisatie is. Indien partijen in gelijke mate profijt van de optimalisatie hebben, dan delen zij de kosten en risico's samenhangend met die optimalisatie.

Betaling

- 8.10 Betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van een nog door partijen nader te bepalen notaris.

- 8.11 Wooncompagnie is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering.

- 8.12 Betaling aan de gemeente zal eerst plaatsvinden zodra de desbetreffende notaris is gebleken dat de

overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. De verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.

Juridische en Feitelijke levering

- 8.13 De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte tot levering zal worden verleend ten overstaan van een nog nader te bepalen notaris.
- 8.14 De feitelijke levering van de Bouwkavel zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering.
- 8.15 Wooncompagnie heeft het recht het verkochte zo kort mogelijk voor de feitelijke levering te inspecteren.

Aanvaarding rechten en lasten

- 8.16 De Bouwkavel zal worden geleverd vrij van beslagen, vrij van hypotheek, vrij van erfpacht, vrij van kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen behoudens die staan aangegeven in de laatste akte van levering. Op de gronden is geen rechtsgeding aanhangig. Partijen zullen elkaar al de inlichtingen verschaffen, die ter kennis behoren te zijn gebracht vanuit de belangen voor de realisatie van het Project.

Garantieverklaring

- 8.17 Gemeente verklaart ten aanzien van haar gronden (d.w.z. de gronden die op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst in eigendom is) het volgende:
- a. de gemeente is niet bekend met beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming en evenmin met feiten die er op wijzen dat de gronden enige verontreiniging bevatten die ten nadele strekt van het beoogde gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
 - b. de gemeente heeft zelf geen verontreiniging als bovenbedoeld veroorzaakt gedurende de periode dat zij de gronden in eigendom hadden;
 - c. het is de gemeente niet bekend dat in de gronden tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- of septictanks, aanwezig zijn;
 - d. het is de gemeente niet bekend dat zich in de gronden asbest of asbesthoudende materialen bevinden;
 - e. aan de gemeente zijn van overheidswege geen veranderingen of voorzieningen betreffende de gronden voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd of door dan wel in opdracht van de overheid zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald; evenmin zijn ten aanzien van de gronden tot op heden van overheidswege handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld;
 - f. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten dan wel nog niet nagekomen verplichtingen uit hoofde van subsidieverlening;
 - g. op de gronden rust geen retentierecht en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de akte tot levering;
 - h. aan de gemeente zijn geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend.
 - i. aan de gemeente zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 van het Burgerlijk Wetboek bekend;
 - j. de rechten van de gemeente op de gronden zijn niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling;
 - k. met betrekking tot de gronden zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies;
 - l. deze garantiebepalingen van partijen hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor de wederpartij ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meerdere wijzigingen ten aanzien van bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.

Artikel 9 (Overige) Financiële afspraken

- 9.1 Partijen spannen zich gezamenlijk in om voorafgaand aan de vaststelling van de anterieure overeenkomst te komen tot locatieontwikkeling met een minimaal sluitend grondexploitatie resultaat. Het overleg is daarbij in eerste instantie gericht op financiële planoptimalisatie. Indien het exploitatieresultaat na optimalisatie nog steeds nadelig is, dan vindt heroverweging van de gereduceerde grondprijzen plaats om daarmee te komen tot een financieel minimaal sluitende grondexploitatie bij een acceptabel en evenwichtig risicoprofiel.
- 9.2 De gemeente actualiseert jaarlijks (in de raadsbehandeling voorafgaand aan de begrotingsbehandeling) het Grondexploitatiecomplex inclusief grondexploitatiebegroting van het Project. De gemeenteraad stelt de geactualiseerde Grondexploitatiecomplex in de openbaarheid vast.

Planschade en nadeelcompensatie

- 9.3 De Wooncompagnie heeft geen planschade risicoanalyse laten uitvoeren en daarom is de hoogte van eventuele planschade niet bekend.
- 9.4 Indien als gevolg van een onherroepelijke planologische regimewijziging ten behoeve van het Project de gemeente een tegemoetkoming in de planschade ex artikel 6.1 Wro dient te vergoeden aan (een) belanghebbende(n), komt de desbetreffende vergoeding, inclusief de ter zake verschuldigde wettelijke rente, geheel voor rekening van Wooncompagnie. Betaling door Wooncompagnie aan de gemeente dient te geschieden binnen twee maanden na het onherroepelijk geworden zijn van een besluit, waarbij door de gemeente aan een planologisch gelaedeerde een tegemoetkoming in de planschade is toegekend. Voorts komen alle kosten die de gemeente in het kader van verzoeken om tegemoetkoming in de planschade die verband houden met de planologische regimewijziging ten behoeve van het Project, zal maken voor adviezen als bedoeld in artikel 6.1.3.2 van het Besluit ruimtelijk ordening, geheel voor rekening van Wooncompagnie. Betaling door Wooncompagnie aan de gemeente dient te geschieden binnen vier weken na verzending van de betreffende nota.
- 9.5 Indien als gevolg van de ontwikkeling van het Plangebied de gemeente nadeelcompensatie dient te betalen aan (een) belanghebbende(n), komt de desbetreffende vergoeding, inclusief de ter zake verschuldigde wettelijke rente en de evt. door de gemeente deswege te betalen deskundigenkosten, geheel voor rekening van de Wooncompagnie. Betaling door de Wooncompagnie aan de gemeente dient te geschieden binnen twee maanden na het onherroepelijk geworden zijn van een besluit, waarbij door de gemeente nadeelcompensatie is toegekend en uitbetaald.
- 9.6 De gemeente zal de Wooncompagnie tijdig een kopie verstrekken van bij haar ingediende verzoeken om tegemoetkoming in de planschade/nadeelcompensatie, ter zake uitgebrachte adviezen, ter zake ingediende bezwaarschriften, ter zake opgestelde verweerschriften, (hoger) beroepschriften, etc., haar anderszins in de betreffende procedure betrekken en ter zake overleg voeren, haar van het verdere verloop van de betreffende procedure(s) op de hoogte houden en haar in de gelegenheid stellen daarin te participeren, een en ander indien en voor zover dat redelijkerwijs van de gemeente verlangd kan worden en met inachtneming van de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade'.
- 9.7 Wooncompagnie kan er voor kiezen om op basis van de uitkomsten van een uitgevoerde risicoanalyse een overeenkomst te sluiten met degene(n) die volgens deze analyse planschade zal/zullen lijden, waarin voor de geraamde schade compensatie wordt geboden onder de opschortende voorwaarde dat de planologische maatregel onherroepelijk wordt. In het geval een dergelijke overeenkomst wordt gesloten, dient daarin uitdrukkelijk opgenomen te worden dat de geboden compensatie dient ter compensatie van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro.

Plankosten

- 9.8 Alle kosten die de Wooncompagnie maakt of reeds heeft gemaakt in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst, evenals de kosten verbonden aan de door de Wooncompagnie in te schakelen derden, komen voor rekening en risico van de Wooncompagnie.
- 9.10 Alle kosten – met uitzondering van de kosten Bouw- en Woonrijp maken - die de gemeente maakt in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst, evenals de kosten verbonden aan de door de gemeente in te schakelen derden, komen voor rekening van de Wooncompagnie. Tot deze kosten behoren in ieder geval de kosten van adviezen van externen en van alle ambtenaren die worden besteed aan het Project, waarbij voor wat betreft de ambtenareninzet een integraal uurtarief wordt gehanteerd conform de Handleiding Overheidstarieven 2018. Een indicatie van de ambtelijke kosten wordt weergegeven in de 'Indicatie overzicht gemeentelijke kosten' die als **Bijlage C3** bij deze Overeenkomst is gevoegd.
- 9.11 Kosten die de gemeente maakt in het kader van de behandeling van bezwaar- of beroepsprocedures, komen niet voor rekening van de Wooncompagnie.
- 9.12 De gemeente zal elke drie maanden, te beginnen op de ondertekendatum van deze anterieure overeenkomst, aan de Wooncompagnie een overzicht verstrekken van de gemaakte kosten. Indien Wooncompagnie het niet eens is met het overzicht, dan dient hij dat binnen twee weken, na ontvangst van het overzicht, aan de gemeente schriftelijk kenbaar te maken. De Wooncompagnie dient binnen vier weken, na verzending van de factuur, de factuur te hebben voldaan op rekeningnummer NL25BNGH0285156721 onder vermelding van factuurnummer en projectnaam 'Sint Maartensweg, Sint Maartensbrug'.
- 9.13 Bij wijze van voorschot betaalt de Wooncompagnie een bedrag ad € 25.934,- aan de gemeente. Betaling van dit bedrag dient te geschieden binnen twee weken na verzending van de desbetreffende factuur. Mocht blijken dat de gemeentelijke kosten lager zijn dan dit bedrag, dan zal de gemeente binnen vier weken nadat het Project volledig is gerealiseerd het verschil terugbetalen.
- 9.14 Indien een factuur of het voorschot niet tijdig wordt betaald, dan zal de procedure worden aangehouden totdat de factuur of het voorschot wel is betaald. Indien in zijn geheel niet wordt voldaan en hier ook geen legitieme reden toe is, zal de gemeente geen verdere werkzaamheden ten behoeve van het Project verrichten.
- 9.15 Aan de Wooncompagnie zal voor de te voeren procedure bestemmingsplan geen leges in rekening worden gebracht. De leges voor vergunningen voor bouwactiviteiten of andere activiteiten moeten onverminderd betaald worden conform de legesverordening (waarbij wordt uitgegaan van de tarieven van het moment van het indienen van de aanvraag voor de betreffende activiteit).

Artikel 10 Planning

- 10.1 Partijen hebben ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden een Planning met bijbehorende toelichting vastgesteld, die bij de Overeenkomst is gevoegd als **Bijlage C3**, waarop is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden door de daarbij aangegeven Partij dienen te worden verricht. De nakoming van de Planning heeft het karakter van een inspanningsverplichting, behoudens de in de Overeenkomst opgenomen resultaatsverplichtingen. Indien overschrijding van de in deze Planning opgenomen tijdstippen dreigt, zal de meest gereede partij de wederpartij daarvan tijdig op de hoogte stellen en zullen partijen overleggen over de alsdan te nemen maatregelen. Partijen kunnen in onderling overleg de planning aanpassen.
- 10.2 Naast bovengenoemde planning, waarbij slechts een inspanningsverplichting van toepassing is, geldt bij de volgende termijnen een resultaatsverplichting:

1. Binnen 6 maanden na feitelijke levering van de bouwkaavel conform het gestelde in artikel 8.5 en 8.6 dient Wooncompagnie aan te vangen met de realisatie van het Bouwplan, danwel opdracht hebben verstrekt aan de aannemer voor de realisatie van het Bouwplan. Wooncompagnie dient daarbij in één gestaag tempo door te bouwen;
 2. Binnen 24 maanden na feitelijke levering van de bouwkaavel conform het gestelde in artikel 8.5 en 8.6 dient het Bouwplan in zijn geheel te zijn voltooid, conform de verleende omgevingsvergunning en deze overeenkomst.
- 10.3 Indien duidelijk is dat een termijn als bedoeld in artikel 10.2 niet wordt gehaald, dient de Wooncompagnie de gemeente daarvan onverwijld op de hoogte te stellen. Mogelijk afwijken van de bovengenoemde termijnen kan enkel om zwaarwegende redenen en met schriftelijke goedkeuring van de gemeente. Bij een overschrijding van een termijn met niet meer dan drie maanden zal de gemeente een dergelijke goedkeuring niet op onredelijk te achten gronden, die geen verband houden met het voldoende verzekerd zijn van de uiteindelijke realisatie van het Project, weigeren. Als zwaarwegende reden wordt in ieder geval beschouwd de situatie waarin de Wooncompagnie ondanks voldoende en concrete pogingen daartoe niet in staat is om derde-partijen contracteren die noodzakelijk zijn om het project fysiek uit te kunnen voeren (zoals (onder)aannemers, bouwers, etc.).
- 10.4 Mocht Wooncompagnie een of meer van de in dit artikel genoemde termijnen niet nakomen en de gemeente deze overschrijding niet heeft goedgekeurd, dan kan de gemeente onmiddellijk tot ontbinding van de Overeenkomst overgaan, verdere medewerking aan het Project weigeren en/of het voor het Project vastgestelde bestemmingsplan herzien en/of de voor het Project verleende omgevingsvergunning intrekken, een en ander onverlet het recht van de gemeente op betaling van de kosten als bedoeld in artikel 9.10. Wooncompagnie verklaart dat hij in dat geval geen verzoek om schadevergoeding, in welke vorm dan ook (zoals bijvoorbeeld een verzoek om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro) in zal dienen bij de gemeente.

Artikel 11 Communicatie en overleg

- 11.1 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen wat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen. Partijen zullen voorts, in onderlinge samenwerking, actief en tijdig omwonenden en andere betrokkenen informeren over de ontwikkeling en realisering van het Project.
- 11.2 Partijen voeren regelmatig overleg in een Projectorganisatie, welke nader wordt uitgewerkt.
- 11.3 Omtrent de uitgifte van persberichten, publicaties en dergelijke zullen partijen met elkaar in overleg treden omtrent de inhoud daarvan.
- 11.4 Partijen zullen zich onthouden van mededelingen aan derden met betrekking tot de overeenkomst en zullen de informatie die zij over en weer van elkaar ontvangen geheim houden, behoudens publiekrechtelijke verplichtingen, waaronder mede wordt verstaan alle communicatie door of namens het college van burgemeester en wethouders aan de Raad, inclusief vaststelling en actualisatie van de grondexploitatie.

Artikel 12 Rol gemeenteraad en positie Gemeente in de Overeenkomst

- 12.1 Wooncompagnie erkent dat de gemeente in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met Wooncompagnie c.q. met haar verbonden partijen vervaardigde plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende het Project. Tevens behoudt de gemeente haar volledige publiekrechtelijke

verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan en alle overige publiekrechtelijke besluiten. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de Overeenkomst zodat de Wooncompagnie niet het recht heeft om de gemeente aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten. De gemeente is gerechtigd om indien externe omstandigheden, zoals bijvoorbeeld inspraakreacties, bezwaren, bedenkingen en/of zienswijzen van derden, een stellingname van andere overheidsinstanties, uitspraken van de bestuursrechter, gewijzigde regelgeving en/of beleid van andere instanties dan de gemeente, daartoe nopen, haar medewerking aan het Project te beëindigen zonder aansprakelijk te kunnen worden gesteld voor de schade die de Wooncompagnie hierdoor eventueel lijdt. De gemeente kan voorts niet aansprakelijk worden gesteld voor schade als gevolg van procedurele gebreken in de voor het Project benodigde procedures, tenzij deze het gevolg zijn van (grove) nalatigheid dan wel opzet aan de kant van de gemeente dan wel door haar ingeschakelde derden.

- 12.2 Met het sluiten van de Overeenkomst beogen partijen een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening te sluiten, door welke overeenkomst voldaan is aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 Wro zodat geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.
- 12.3 Indien de gemeente alsnog een exploitatieplan moet vaststellen omdat zij van oordeel is dat in onvoldoende mate is voldaan aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro, of omdat er nog gronden van derden binnen het Plangebied zijn gelegen die nog moeten worden verworven, en/of welke derden tot zelfrealisatie van onderdelen van het Project zouden kunnen overgaan, en het exploitatieplan belemmert, frustreert of vertraagt het beoogde resultaat van de Overeenkomst, of zulks is het gevolg van rechtsmaatregelen van derden naar aanleiding van het vaststellen van het exploitatieplan, dan geeft dat op zich geen van partijen het recht om zijn wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten.
- 12.4 Indien een door de gemeente vastgesteld exploitatieplan gehele of gedeeltelijke uitvoering van de Overeenkomst in de weg staat, is er sprake van een publiekrechtelijke belemmering en is het bepaalde in artikel 15.2 sub c van toepassing.

Artikel 13 Aanbesteding en staatssteun

- 13.1 Partijen zijn van mening dat de werken, leveringen en diensten die in het kader van de realisatie van (onderdelen van) het Project worden verricht of aangelegd, geen werken, leveringen of diensten zijn waarvoor op grond van Europese, nationale of gemeentelijke regelgeving een openbare aanbestedingsplicht geldt.
- 13.2 Indien evenwel uit een rechterlijk vonnis of vastgestelde dan wel gewijzigde wet- of regelgeving zou blijken dat met betrekking tot de in het vorige lid bedoelde werken, leveringen en diensten wel enige aanbestedingsplicht bestaat, dan zullen Partijen in overleg treden over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor deze Overeenkomst. Partijen zullen alsdan deze Overeenkomst op de voor beide Partijen minst bezwarende wijze wijzigen, zodanig dat gebleken gebreken worden hersteld én recht wordt gedaan aan de geest van deze Overeenkomst.
- 13.3 Hoewel Partijen aan alle regels en voorschriften hebben voldaan en er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun van de gemeente aan Wooncompagnie, zal, in het geval dat onomstotelijk is komen vast te staan dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun van de gemeente aan Wooncompagnie en Wooncompagnie deze ongeoorloofde staatssteun aan de gemeente zal moeten terugbetalen, dit geen invloed hebben op de wederzijdse verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst.

Artikel 14 Overdracht contractpositie

- 14.1 Wooncompagnie is, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de gemeente, niet gerechtigd om het geheel dan wel een gedeelte van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen. De gemeente zal een dergelijke toestemming niet op onredelijk te achten gronden, die geen verband houden met het voldoende verzekerd zijn van het uitgevoerd worden van de over te dragen verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, weigeren.
- 14.2 Ten behoeve van de betreffende opvolger wordt in ieder geval gesteld dat deze kwalitatief minimaal gelijkwaardig is aan Wooncompagnie. De gemeente zal aan de goedkeuring, als bedoeld in het vorige lid, in ieder geval de voorwaarde verbinden dat Wooncompagnie tegenover de gemeente instaat voor de nakoming door de betreffende opvolger van de op deze overgegangene verplichtingen.
- 14.3 Een door de gemeente toegestane overdracht zal, ondanks de daaraan voorafgaande goedkeuring, de gemeente pas binden nadat Wooncompagnie en degene aan wie zijn contractpositie is overgedragen in een gezamenlijk aangetekend schrijven hebben verklaard dat een dergelijke overdracht en zekerheidsstelling alsmede de overname van eventuele andere, door de gemeente op basis van de in de onderhavige Overeenkomst gestelde voorwaarden wordt aanvaard.

Artikel 15 Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de Overeenkomst

- 15.1 De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en met inachtneming van artikel 19 en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige Overeenkomst hebben voldaan.
- 15.2 Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst mogelijk moet zijn, maar slechts in de volgende gevallen:
- als partijen daarmee instemmen;
 - bij extreme wijziging van omstandigheden die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt;
 - indien bezwaar of beroep in de publiekrechtelijke procedures c.q. andere rechtsmaatregelen van derden of andere publiekrechtelijke belemmeringen leiden tot vertraging en/of andere gevolgen die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt.
- 15.3 De partij die zich beroept op het gestelde in artikel 15.2 sub b of c geeft daarbij aan volgens welke objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst in redelijkheid niet langer verantwoord is.
- 15.4 Partijen zullen een tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst schriftelijk vastleggen.
- 15.5 Indien een der partijen zich met recht beroept op het gestelde in artikel 15.2 sub b of c en indien partijen vervolgens binnen drie maanden, waarbij beide partijen de verplichting hebben tot het actief voeren van overleg, geen overeenstemming bereiken over aanpassing van de Overeenkomst, dan kan de meest gerede partij de Overeenkomst buitengerechtelijk ontbinden.
- 15.6 Partijen zullen vanwege de tussentijdse ontbinding van de Overeenkomst zoals bedoeld in het vorige lid afspraken maken over alle (financiële) gevolgen van de ontbinding, maar spreken reeds nu voor alsdan af dat ontbinding nimmer het recht geeft op vergoeding van gederfde winst en dat de eventueel door de gemeente te restitueren grondprijs nooit meer zal bedragen dan de oorspronkelijke betaalde prijs.

- 15.7 De Overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige Overeenkomst indien de Wooncompagnie haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop zij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop Wooncompagnie op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging kan de Wooncompagnie of kunnen haar aandeelhouders geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.
- 15.8 Indien de Overeenkomst om welke reden dan ook wordt ontbonden en de gronden waarop het Project betrekking heeft, te weten gemeente Zijpe sectie F nummers 1274 (gedeeltelijk) en 1474 (gedeeltelijk), reeds zijn geleverd aan Wooncompagnie doch deze nog niet in eigendom zijn geleverd aan de kopers/eindgebruikers, dan heeft de gemeente het recht op teruglevering van (een deel van) bedoelde gronden en heeft Wooncompagnie de plicht bedoelde gronden terug te leveren aan de gemeente waartegenover de gemeente verplicht is tot terugbetaling van de oorspronkelijke koopprijs zoals door Wooncompagnie aan de gemeente is betaald, zonder rente en overige vergoedingen, aan Wooncompagnie. De Wooncompagnie verleent de gemeente hierbij de onherroepelijke volmacht, als bedoeld in artikel 3:74 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, om in het geval de gemeente gebruik wenst te maken van het recht op terug levering, namens de Wooncompagnie al die rechtshandelingen te verrichten die voor de overdracht van de eigendom van vorenbedoelde bouw kavels aan de gemeente nodig zijn, waaronder het namens de Wooncompagnie meewerken aan de transportakte.

Artikel 16 Boete

- 16.1 a: Indien Wooncompagnie zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 10.2 onder 1 van deze Overeenkomst niet nakomt, verbeurt hij aan de gemeente een boete ter hoogte van € 5.000,- ineens en van € 250,- voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, tot een totale maximumboete van € 25.000,-;
- b: Indien Wooncompagnie zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 10.2 onder 2 van deze Overeenkomst niet nakomt, verbeurt hij aan de gemeente een boete ter hoogte van € 5.000,- per niet-gerealiseerd woonverblijf ineens tot een totale maximumboete van € 125.000,-.

De in dit lid bedoelde boetes zijn zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar en worden verbeurd indien Wooncompagnie, na een schriftelijke en aangetekend verzonden aanmaning van de gemeente om binnen een nader te bepalen termijn alsnog voor nakoming van de betreffende verplichting zorg te dragen, de betreffende verplichting binnen die termijn niet nakomt. Het bepaalde in dit artikellid laat onverlet het recht van de gemeente om volledige vergoeding van de door haar geleden schade te vorderen en tegelijkertijd zowel de boetes als de vervangende en/of aanvullende schade te vorderen.

Artikel 17 Geschillen

- 17.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 17.2 Geschillen die uit deze Overeenkomst voortvloeien en die niet in der minne beslecht kunnen worden, zullen aan de ter zake bevoegde rechter worden voorgelegd.

Artikel 18 Hinder en schade

- 18.1 De wijze van realisatie van het Project moet zodanig zijn dat de gemeente en/of derden geen nodeloze hinder ondervinden. De Wooncompagnie is in verband met de realisatie van het Project verplicht om de aanwijzingen van de gemeente dan wel politie betreffende het plaatsen van tijdelijke verkeers- en waarschuwingsborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Wooncompagnie dienaangaande. De Wooncompagnie is aansprakelijk voor zowel letsel- als vermogensschade die de gemeente en/of derden mochten lijden, veroorzaakt wegens werkzaamheden in verband met de realisatie van het Project, uitgevoerd door de Wooncompagnie zelf dan wel door de door Wooncompagnie ingeschakelde derden. De Wooncompagnie vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden als gevolg van genoemde schades, die bij de gemeente mochten worden ingediend. De Wooncompagnie zal ter zake een deugdelijke verzekering afsluiten.
- 18.2. Wooncompagnie is aansprakelijk voor alle schade ontstaan aan kabels, leidingen, opstallen, openbaar groen en/of werken aanwezig in, aan of op aan het gekochte grenzende percelen als gevolg van door Wooncompagnie of door hem ingeschakelde derden verrichte handelingen verband houdende met ontgraving en bouw op het verkochte. In het kader hiervan is een schouw van de aanpalende openbare ruimte opgesteld (zie artikel 6.3).
- 18.3. Wooncompagnie is verplicht in redelijkerwijs voorzienbare gevallen vóór met ontgravingen en bouw op het verkochte wordt begonnen alle maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan kabels, leidingen, opstallen, openbaar groen en/of werken in, aan of op aan het verkochte grenzende percelen.

Artikel 19. Ontbindende voorwaarden

- 19.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet vervulling ontbindende voorwaarde(n) dat:
- de gemeenteraad het bij het Project behorende Grondexploitatiecomplex vaststelt.
 - er toestemming is van de Raad van Commissarissen van de Wooncompagnie.
- 19.2 Indien de in het vorige lid van dit artikel genoemde voorwaarde niet wordt vervuld, heeft gemeente het recht om tegenover de Wooncompagnie de ontbinding van de onderhavige overeenkomst in te roepen door middel van een aangetekend schrijven, waardoor deze overeenkomst tussen Partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
- 19.3 Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen, dat tot vervulling van de in lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling ervan zou kunnen verhinderen.

Artikel 20 Slotbepalingen

- 20.1 Aanvullende afspraken en wijzigingen ten opzichte van de Overeenkomst worden vastgelegd in een schriftelijk document dat door beide partijen wordt ondertekend.
- 20.2 Waar in deze overeenkomst wordt gesproken over "de gemeente" wordt bedoeld:
- indien het de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders aangaat: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen;
 - indien het de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de gemeenteraad aangaat: de raad van de gemeente Schagen;
 - indien het de privaatrechtelijke bevoegdheden van de gemeente Schagen aangaat: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Schagen.

20.3 De volgende bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst. Bij eventuele discrepantie tussen de bijlagen in de Overeenkomst, prevaleert de tekst van de Overeenkomst. Bij (vermeende) discrepantie tussen de bijlagen C1 en C2 prevaleert de uitgiftetekening.

Bijlage C1: Stedenbouwkundig schetsplan
Bijlage C2: Uitgiftetekening
Bijlage C3: Overzicht ambtelijke kosten + planning

20.4 Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst als niet rechtsgeldig aan te merken zijn, dan zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepaling(en) een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

20.5 Indien verscheidene natuurlijke personen of rechtspersonen zich als Wooncompagnie hebben verbonden, dan zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de gemeente aansprakelijk voor alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.

20.6 Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

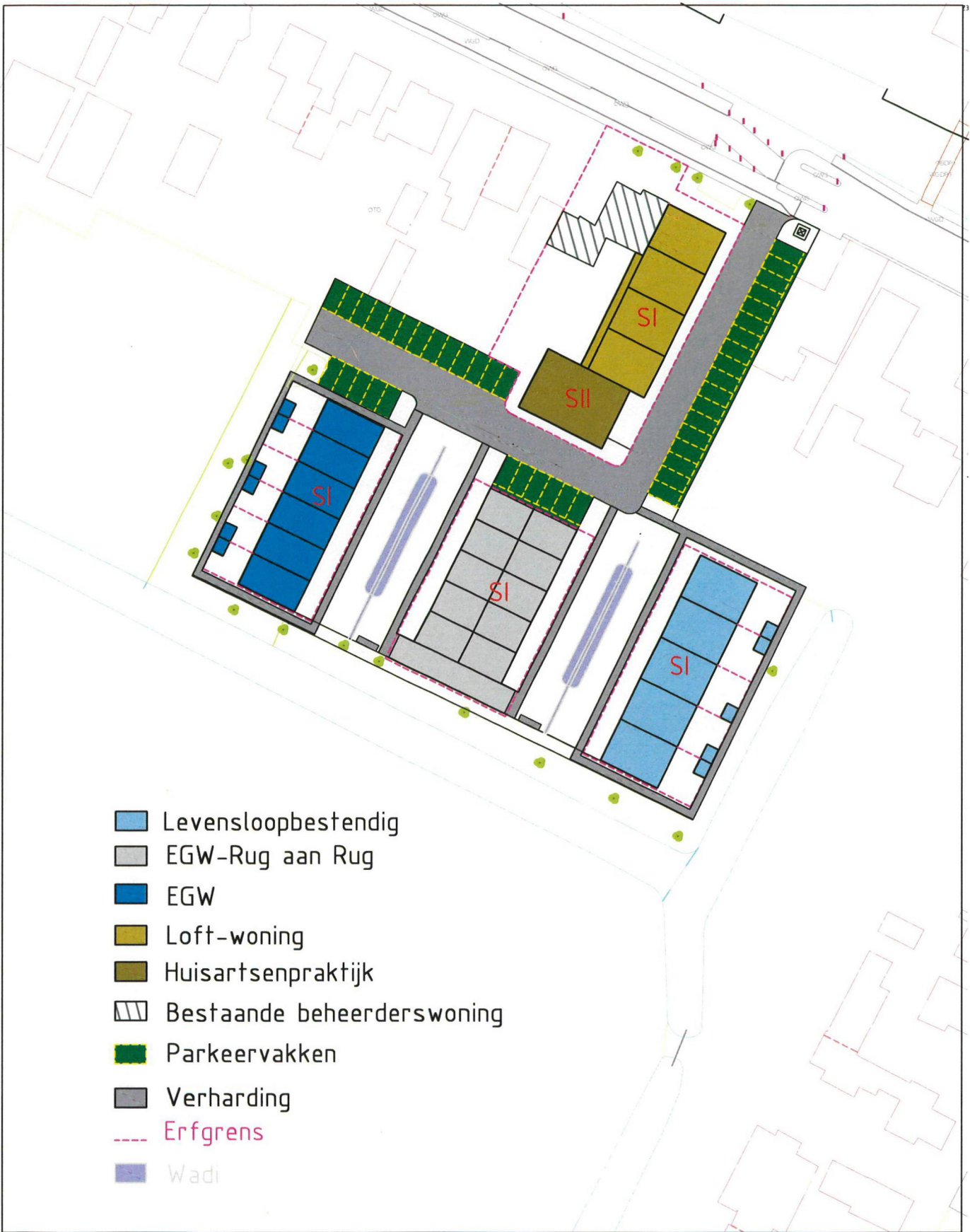
Aldus in tweevoud overeengekomen te Schagen op 03-05-2021

Gemeente Schagen



Wooncompagnie





- Levensloopbestendig
- EGW-Rug aan Rug
- EGW
- Loft-woning
- Huisartsenpraktijk
- Bestaande beheerderswoning
- Parkeervakken
- Verharding
- Erfgrens
- Wadi

Bijlage C1: Stedenbouwkundig schetsplan
Sint Maartensweg, SINT MAARTENSBRUG

ES

6

Bijlage C2: Uitgiftetekening



Sint Maartensweg, SINT MAARTENSBRUG

Anteriere overeenkomst: Sint Maartensweg te Sint Maartensbrug

BIJLAGE C3: Indicatie ambtelijke kosten + planning

Bouwproject:

Kostenindicatie ambtelijke kosten

peildatum 1 januari 2019

INTENTIEOVEREENKOMST

	stedebouwkundig plan	antérieure overeenkomst	adviezen vaststelling	TOTAAL UREN	uurtarief excl. BTW schaal	kosten excl. BTW
projectleider	25	10	25	60	11 € 74,00 €	4.440,00
planbegeleider RO				0	10 € 67,00 €	-
stedebouwkundige	12	1	2	15	10 € 67,00 €	1.005,00
milieukundig adviseur				0	10 € 67,00 €	-
adviseur volkshuisvesting				1	10 € 67,00 €	67,00
adviseur archeologie				0	10 € 67,00 €	-
adviseur openbare ruimte	10		10	20	40 € 67,00 €	1.340,00
adviseur vastgoed		20		20	11 € 74,00 €	1.480,00
juridisch adviseur				1	11 € 74,00 €	74,00
TOTAAL	47	31	37	117	117	€ 8.406,00

Antérieure overeenkomst: Sint Maartensweg te Sint Maartensbrug

BIJLAGE C3: Indicatie ambtelijke kosten + planning

ANTERIEURE OVEREENKOMST

	Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte	Definitief Ontwerp Openbare Ruimte	Bestemmingsplan / Omgevingsvergunning Bestek	adviezen vaststelling	uitvoeringsfase (bezicht)	TOTAAL UREN	uurtarief excl. BTW	kosten excl. BTW		
projectleider	20	10	5	10	20	10	75	11	€ 74,00 €	5.550,00
planbegeleider RO				30	5		35	10	€ 67,00 €	2.345,00
stedenbouwkundige	8	3	1	6	1	1	20	10	€ 67,00 €	1.340,00
milieukundig adviseur				2			2	10	€ 67,00 €	134,00
adviseur volkshuisvesting							1	10	€ 67,00 €	67,00
adviseur archeologie				2			2	10	€ 67,00 €	134,00
adviseur openbare ruimte	20	20	20		20	20	100	10	€ 67,00 €	6.700,00
adviseur vastgoed	4	4		2	4	2	16	11	€ 74,00 €	1.184,00
juridisch adviseur							1	11	€ 74,00 €	74,00
TOTAAL	52	37	26	52	50	33	252		€	17.528,00

Toelichting:

Bestemmingsplanprocedure / omgevingsvergunning

Beoordelen (concept) bestemmingsplan: startoverleg initiatiefnemers, concept uitzetten verschillende disciplines, publicatie vooraankondiging

Procedure voorontwerp: opstellen B&W advies, opstarten vooroverleg met overlegpartners, beleggen overleg omwonenden, beoordelen overlegreacties*, overleg aanpassen bestemmingsplan

Procedure ontwerp: opstellen B&W advies, opstarten procedure door publicatie, informeren overlegpartners, beoordelen zienswijzen*, overleg aanpassen bestemmingsplan, check (digitale) plan

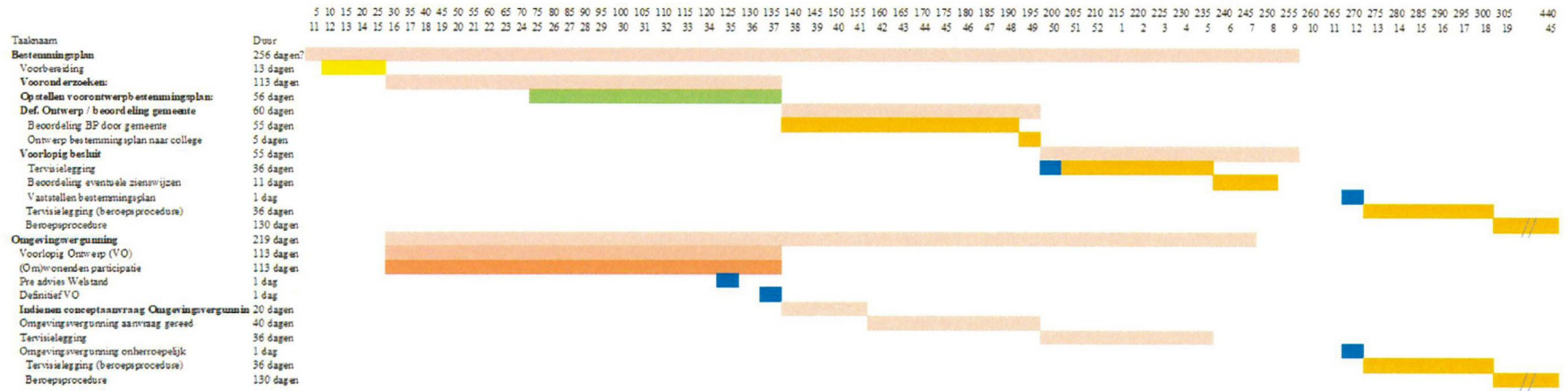
Procedure vaststelling: opstellen B&W advies en bij bestemmingsplan opstellen raadsvoorstel, voorbereiden en bijwonen commissie- en raadsvergadering

Afronding procedure: overleg aanpassen bestemmingsplan, check (digitale) plan, publiceren vastgesteld bestemmingsplan

* afhankelijk van de hoeveelheid overlegreacties/zienswijzen kan het aantal uren groter worden en is het mogelijk dat andere disciplines betrokken moeten worden bij de beantwoording

Anterieure overeenkomst: Sint Maartensweg te Sint Maartensbrug

BIJLAGE C3: Indicatie ambtelijke kosten + planning



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Anterieure overeenkomst: Sint Maartensweg te Sint Maartensbrug

