



GEMEENTE
Schagen

ANTERIEURE OVEREENKOMST TUSSEN DE GEMEENTE SCHAGEN EN DE INITIATIEFNER VAN HET NIJNDE KOOPOVEREENKOMST

GEMEENTE SCHAGEN – M4 PROJECT B.V.

BLADSTRAAT

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Schagen, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.C.J. Beemsterboer in de hoedanigheid van wethouder der Gemeente Schagen en aangewezen door de burgemeester mw. M.J.P. van Kampen-Nouwen om haar in deze te vertegenwoordigen en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 20 juli 2021, hierna te noemen: “**de gemeente**”;
2. M4 Project B.V., gevestigd aan Robijnstraat 30 te 1812 RB Alkmaar, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 37072451, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door H.L.M. Rotteveel, handelend in zijn hoedanigheid van directeur, hierna te noemen: “**de initiatiefnemer**”;

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. de gemeente het bestemmingsplan ‘Bladstraat’ in procedure heeft gebracht en deze inmiddels onherroepelijk is geworden op 09-09-2020.
- B. initiatiefnemer via TenderNed een inschrijving heeft gedaan voor het Project: ‘Woningbouw Bladstraat Tuitjenhorn’;
- C. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen bij brief d.d. 18 mei 2021 de definitieve gunningsbeslissing heeft verzonden en daarmee heeft medegedeeld in principe medewerking te willen verlenen aan het onder overweging B genoemde project;
- D. inschrijving onderdeel uitmaakt van onderliggende overeenkomst;
- E. initiatiefnemer het Project voor eigen rekening en risico wenst te realiseren;
- F. partijen afspraken hebben gemaakt over het Project, de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, de uitvoering van de bouw, grondtransacties en aan de gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen en deze afspraken in deze overeenkomst wensen vast te leggen;
- G. 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.
- H. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen waarde hecht aan de voortgang van woningbouwprojecten. Hiertoe heeft zij een nieuwe werkwijze vastgesteld. Onderhavige overeenkomst geeft hier invulling aan.
- I. initiatiefnemer de gronden zoals aangegeven op de als **Bijlage 1** bij deze overeenkomst behorende tekening van de gemeente in volledig eigendom wenst te verwerven en de gemeente bereid is deze gronden te leveren;

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities

1.1 In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Bestek	<p>beschrijving van het Definitief Ontwerp in een contractdocument conform de RAW-systematiek en de indeling en inhoud van het Moederbestek Schagen. Het bestek bevat minimaal de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bestek digitaal, pdf;• Bestektekeningen digitaal, pdf (inclusief dwarsdoorsneden, opslag, ketenpark, aan/afvoerroutes materiaal en materieel, verkeersplan);• Basisrevisietekening(en);• Kwaliteitsplan voor de uitvoeringsfase.
Bouwrijp (maken):	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 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, gas, water en riolering), exclusief de opstalaansluitingen; <p>zulks conform de eisen zoals opgenomen in de Leidraad, het Definitief Ontwerp en het Bestek.</p>
Definitief Ontwerp:	<p>het tot het niveau van definitief ontwerp (conform toets- en goedkeuringsprocedure als omschreven in artikel 4 van deze Overeenkomst) uitgewerkte Voorlopig Ontwerp.</p>
Leidraad:	<p>de 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte' van de gemeente Schagen d.d. 1 april 2020.</p>
Openbare Ruimte:	<p>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 2 bij de Overeenkomst is gevoegd.</p>



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 anterieure overeenkomst tevens zijnde overeenkomst tot grondkoop en –verkoop (of grondruil).
Plangebied:	het gebied als aangegeven op de kaart die als Bijlage 3 bij de Overeenkomst is gevoegd.
Planning:	de planning, die als Bijlage 4 bij de Overeenkomst is gevoegd.
Project:	de binnen het Plangebied te ontwikkelen en te realiseren koopwoningen en de openbare ruimte, een en ander conform het Definitief Ontwerp.
Projectorganisatie:	de overlegstructuur tussen de initiatiefnemer en de gemeente.
Goedkope koopwoning	koopwoning met een koopprijs vrij op naam zoals is vastgelegd in de geldende gemeentelijke grondprijzenbrief.
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 Plan is opgenomen als Bijlage 5 bij de Overeenkomst.
Verkrijger:	Een derde die een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten met de koper voor de realisatie van een woning, deel uitmakend van het Bouwprogramma.
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 dat is goedgekeurd door de gemeente. Het Voorlopig Ontwerp is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan en kan in onderling overleg worden aangepast.
Woonrijp (maken):	Het realiseren van de Openbare Ruimte door middel van het aanbrenge 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 Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken over – onder meer – programmering, financiën, risicoverdeling, voortgang en organisatie bij de ontwikkeling van het Project.
- 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.
- 2.3 De initiatiefnemer ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico het Project, onder de voorwaarden als opgenomen in deze overeenkomst.
- 2.4 De initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het inrichten van de Openbare Ruimte binnen het Plangebied conform het Definitief Ontwerp en het Bestek, onder de voorwaarden als opgenomen in de Overeenkomst. De gemeente controleert of de uitvoering voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Overeenkomst.
- 2.5 De initiatiefnemer verkoopt de woningen aan particulieren volgens het in **Bijlage 6** van deze overeenkomst opgenomen plan van aanpak voor de verkoop van woningen en de genoemde prijs.

Artikel 3 Uitgangspunten (bouw)planontwikkeling en realisatie

- 3.1 Naast het bepaalde in de Overeenkomst dienen bij de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project de volgende documenten in acht te worden genomen:
- a. Bijlage 3_Programma van eisen en wensen Bladstraat Tuitjenhorn definitieve- versie 09102020
 - b. Bijlage 22_Conformiteitenoverzicht
 - c. Bijlage 21_Mutatieprotocol
 - d. Bijlage 20_Flyer werken in Schagen
 - e. Bijlage 19_Tekening schoolzone 15km-u Tuitjenhorn
 - f. Bijlage 18_SO Uitbreiding parkeerterrein
 - g. Bijlage 16_Verbeelding - 24-04-2019
 - h. Bijlage 15_BKP Bladstraat Tuitjenhorn definitief
 - i. Bijlage 14_Bestemmingsplan
 - j. Bijlage 13_Bodemonderzoek Bladstraat Tuitjenhorn 2 oktober 2018
 - k. Bijlage 12_KLIC rapport Bladstraat 21-11-2018
 - l. Bijlage 11_Gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022 Schagen specifiek
 - m. Bijlage 10_Gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022 Noordkop
 - n. Bijlage 9_LIOR Gemeente Schagen april 2020-2
 - o. Bijlage 9_LIOR Gemeente Schagen april 2020-1
 - p. Bijlage 8_Handboek Kabels en Leidingen 2015 Gemeente Schagen
 - q. Bijlage 7_Toelichting Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuren
 - r. Bijlage 6_Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuren.pdf
 - s. Bijlage 5_Complete plangebied
 - t. Bijlage 4_Concept verkooptekening Bladstraat 2018075-A4_P
 - u. Bijlage 2_Informatiedocument offerte uitvraag Bladstraat Tuitjenhorn (def) - versie 12102020



Artikel 4 Indiening en toetsing stukken

- 4.1 In het kader van de ontwikkeling van het Project dient de initiatiefnemer binnen de in de Planning aangegeven termijn de hierna te noemen stukken aan de gemeente ter toetsing voor te leggen:
- a. Voorlopig Ontwerp
 - b. Definitief Ontwerp
 - c. Bestek
- 4.2 Indien de initiatiefnemer een document als genoemd in artikel 4.1 gereed heeft, legt hij dit ter toetsing aan de gemeente voor. De gemeente geeft binnen de in de Planning aangegeven termijn aan of zij haar goedkeuring verleent dan wel op welke onderdelen het document de toetsing niet heeft doorstaan. In dit laatste geval geeft de gemeente tevens aan welke wijzigingen nog benodigd zijn om alsnog goedkeuring te verkrijgen. De initiatiefnemer dient voor zijn eigen rekening en risico zorg te dragen voor een aangepast document dat wederom ter toetsing en goedkeuring aan de gemeente dient te worden voorgelegd. Indien er sprake is van een door de gemeente goedgekeurd document, dan is dit goedgekeurde document vervolgens uitgangspunt bij de verdere planvorming. Deze toetsing laat onverlet de publiekrechtelijke toetsing die de gemeente uitvoert uit hoofde van wettelijke regelingen.
- 4.3 Het is de initiatiefnemer niet toegestaan om na goedkeuring van de gemeente een document als genoemd in artikel 4.1 geheel of gedeeltelijk aan te passen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente zal een dergelijke toestemming niet op onredelijk te achten gronden weigeren.

Artikel 5 Planologie en vergunningen

- 5.1 n.v.t.
- 5.2 De initiatiefnemer zal alle voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen, ontheffingen en overige publiekrechtelijke toestemmingen tijdig aanvragen op basis van de Planning.

Artikel 6 Bouwrijp en Woonrijp maken

- 6.1 De initiatiefnemer zal de gronden waarop het Project zal worden gerealiseerd en zoals aangeduid op de als **Bijlage 3** bij de Overeenkomst behorende tekening, Bouw- en Woonrijp maken binnen de termijn van de Planning en conform de eisen zoals opgenomen in de Leidraad, het Definitief Ontwerp en het Bestek.
- 6.2 Het is de initiatiefnemer niet toegestaan te beginnen met het Bouwrijp of Woonrijp maken voordat het Bestek door de gemeente is goedgekeurd.
- 6.3 De initiatiefnemer draagt zorg voor oplevering van de Openbare Ruimte conform de eisen uit het Definitief Ontwerp en het Bestek en binnen een termijn van vier weken na oplevering van het overige deel van het Project. De Openbare Ruimte wordt alleen overgenomen door de gemeente indien voldaan is aan alle eisen uit het Definitief Ontwerp en het Bestek. Op de oplevering door initiatiefnemer van de Openbare Ruimte verklaren partijen het bepaalde in de paragrafen 9 tot en met 12 van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012) van overeenkomstige toepassing. Voor de toepassing van die bepalingen zal initiatiefnemer als aannemer en de gemeente als opdrachtgever c.q. directie worden aangemerkt. Partijen komen inzake de Openbare Ruimte overeen uit te gaan van een onderhoudstermijn van 36 maanden na oplevering voor wat betreft de groenvoorzieningen en 6 maanden na oplevering voor wat betreft de overige openbare voorzieningen. Gedurende de onderhoudstermijn is initiatiefnemer verplicht op eerste aanzegging van de gemeente de nodige herstellingen en vernieuwingen uit te voeren.
- 6.4 De kosten voor het Bouw- en Woonrijp maken komen volledig ten laste van de initiatiefnemer.



Artikel 7 Bodemgesteldheid

Milieu

- 7.1 Uit het bodemonderzoek met projectnummer 435477, d.d. 12 oktober 2018, dat als **Bijlage 7** bij de Overeenkomst is gevoegd, blijkt dat er geen sprake is van een verontreiniging en dat verdere ontwikkeling en realisatie mogelijk is. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw of tijdens de bouw van de door of vanwege de initiatiefnemer binnen het Plangebied te realiseren bestemmingen zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke stoffen, dan is dit voor rekening en risico van de gemeente. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 7.2 Partijen komen overeen dat:
- a) alle ter zake noodzakelijke saneringswerkzaamheden en/of maatregelen aan de gronden in het Plangebied door, en voor rekening van, initiatiefnemer zullen worden uitgevoerd;
 - b) door en voor rekening van initiatiefnemer de benodigde maatregelen/werkzaamheden, die voortvloeien uit een beschikking(en) die ziet op een goedgekeurd saneringsplan, zullen worden uitgevoerd;
 - c) initiatiefnemer zorg draagt voor de benodigde goedkeuring van het evaluatierapport dat naar aanleiding van de saneringswerkzaamheden door en voor rekening van initiatiefnemer wordt opgesteld.
- 7.3 Indien er geen sprake is van een gesloten grondbalans en hergebruik ter plaatse niet mogelijk is, moet een depotbemonstering voor rekening van de initiatiefnemer plaatsvinden. Eerst nadat de gemeente de depotbemonstering alsmede de definitieve bestemming van de grond heeft goedgekeurd, kan de grond worden afgevoerd. De kosten van de eventuele afvoer van grond, die verband houden met de door de initiatiefnemer uit te voeren bouwactiviteiten, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. 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 initiatiefnemer hiertoe een beschikking tot onttrekking te worden verkregen.

Archeologie en cultuurhistorie

- 7.4 Het Plangebied wordt door de gemeente niet beschouwd als een mogelijk archeologische locatie. Archeologie West Friesland dient echter wel door Initiatiefnemer tijdig te worden geïnformeerd over de start van de graafwerkzaamheden zodat Archeologie West Friesland de toekomstige graafwerkzaamheden kan monitoren.
- 7.5 De gemeente sluit elke aansprakelijkheid wegens archeologische vondsten op en/of in de gronden in het Plangebied in welke vorm en mate dan ook uit. De initiatiefnemer als onderneming met deskundigheid en kennis op het gebied van grondtransacties, neemt hierbij het risico voor elke vorm en mate van kosten en schade ten gevolge van archeologische vondsten en vrijwaart de gemeente voor iedere vordering c.q. alle (financiële) gevolgen te dier zake.



Artikel 8 Grondtransacties tussen partijen

Grondtransacties ten behoeve van uitvoering van het Project

- 8.1 De gronden gelegen binnen het Plangebied zijn in eigendom van de gemeente. De eigendomssituatie is nader aangegeven op de kaart die als **Bijlage 1** bij deze Overeenkomst is gevoegd.
- 8.2 De gemeente zal de gronden die in eigendom van de gemeente zijn en die benodigd zijn voor de realisatie van het Project, te weten de gronden kadastraal bekend HRK I 3190 (gedeeltelijk) zoals aangegeven op **Bijlage 1**, binnen 4 weken nadat voldaan is aan de voorwaarden als gesteld in artikel 8.4 van deze Overeenkomst, met inachtneming van artikel 6 en artikel 7, aan initiatiefnemer in eigendom overdragen, voor een bedrag van €200.444,44 (zegge: tweehonderd duizend vierhonderd en vierenveertig euro en vierenveertig eurocent) exclusief de daarover verschuldigde overdrachts- of omzetbelasting. De overdrachtskosten (kadastraal recht en notariskosten) komen voor rekening van initiatiefnemer.
- 8.3 De initiatiefnemer zal de gronden die in eigendom van initiatiefnemer zullen zijn en die onderdeel zullen zijn van de gerealiseerde Openbare Ruimte, kadastraal bekend als HRK I 3190 (gedeeltelijk) zoals aangegeven op **Bijlage 2**, binnen 4 weken nadat de gronden zijn opgeleverd conform artikel 6.3, aan de gemeente in eigendom overdragen, voor een bedrag ad €1,- exclusief de daarover verschuldigde overdrachts- of omzetbelasting. De overdrachtskosten (kadastraal recht en notariskosten) komen voor rekening van initiatiefnemer.
- 8.4 De voorwaarden voor overdracht van de in artikel 8.2 en 8.3 bedoelde gronden zijn:
- a. onherroepelijke omgevingsvergunning voor het Project;
 - b. oplevering van de Openbare Ruimte conform het gestelde in artikel 6.3.
- Zolang niet aan voorgaande voorwaarden is voldaan, zijn partijen niet verplicht de gronden over te dragen dan wel af te nemen. Indien initiatiefnemer ondanks het feit dat een of meerdere van voorgaande voorwaarden niet is of zijn vervuld, met de bouw wenst aan te vangen, kan initiatiefnemer de gemeente verzoeken de benodigde gronden reeds te leveren.
- 8.5 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.
- 8.6 De gronden zullen 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.
- 8.7 Indien bij kadastrale uitmeting blijkt dat het oppervlak van de te leveren gronden kleiner of groter is, dan zal geen der partijen daaraan enig recht kunnen ontlenen.



- 8.8 Partijen verklaren ieder ten aanzien van hun eigen gronden (d.w.z. de gronden die op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst in ieders eigendom zijn) het volgende:
- a. de gemeente/initiatiefnemer 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/initiatiefnemer heeft zelf geen verontreiniging als bovenbedoeld veroorzaakt gedurende de periode dat zij de gronden in eigendom hadden;
 - c. het is de gemeente/initiatiefnemer niet bekend dat in de gronden tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- of septictanks, aanwezig zijn;
 - d. Het is de gemeente/initiatiefnemer bekend dat er houten funderingspalen in de ondergrond aanwezig zijn ter hoogte van het voormalig schoolgebouw. De locatie van het voormalig schoolgebouw is aangegeven in **Bijlage 8**;
 - e. het is de gemeente/initiatiefnemer niet bekend dat zich in de gronden asbest of asbesthoudende materialen bevinden;
 - f. aan de gemeente/initiatiefnemer 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;
 - g. 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;
 - h. op de gronden rust geen retentierecht en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de akte tot levering;
 - i. aan de gemeente/initiatiefnemer zijn geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend.
 - j. aan de gemeente/initiatiefnemer zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 van het Burgerlijk Wetboek bekend;
 - k. de rechten van de gemeente/initiatiefnemer op de gronden zijn niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling;
 - l. met betrekking tot de gronden zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies;
 - m. 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.
- 8.9 De gemeente stelt haar gronden, kadastraal bekend HRK I 1318 (gedeeltelijk) en HRK I 2995 (gedeeltelijk), tijdelijk beschikbaar ten behoeve van de aanleg van voldoende parkeerplaatsen zoals aangegeven op **Bijlage 9** en ten behoeve van de realisatie van de schoolzone.

Artikel 9 (Overige) Financiële afspraken

Planschade en nadeelcompensatie

- 9.1 De gemeente heeft geen planschade risicoanalyse laten uitvoeren en daarom is de hoogte van eventuele planschade niet bekend.



- 9.2 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 initiatiefnemer. Betaling door initiatiefnemer 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 initiatiefnemer. Betaling door initiatiefnemer aan de gemeente dient te geschieden binnen vier weken na verzending van de betreffende nota.
- 9.3 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 initiatiefnemer. Betaling door de initiatiefnemer 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.
- 9.4 De gemeente zal de initiatiefnemer 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'.
- 9.5 Initiatiefnemer 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

- 9.6 Alle kosten die de initiatiefnemer maakt of reeds heeft gemaakt in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst, evenals de kosten verbonden aan de door de initiatiefnemer in te schakelen derden, komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
- 9.7 Alle kosten 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 initiatiefnemer. Tot deze kosten behoren in ieder geval de kosten van adviezen van externen, zoals de Commissie m.e.r., en van alle ambtenarenuren die worden besteed aan het Project, waarbij voor wat betreft de ambtenareninzet een integraal uurtarief wordt gehanteerd conform de 'Handleiding Overheidstarieven 2021'. Een indicatie van de ambtelijke kosten wordt weergegeven in de 'Indicatie overzicht gemeentelijke kosten' die als **Bijlage 10** bij deze Overeenkomst is gevoegd. Partijen zijn echter overeengekomen dat het totaal aan ambtelijke kosten nooit meer zal bedragen dan € 5.000,- Kosten die de gemeente maakt in het kader van de behandeling van bezwaar- of beroepsprocedures, komen niet voor rekening van de initiatiefnemer.



- 9.8 De gemeente zal, indien initiatiefnemer daar prijs op stelt, elke zes maanden, te beginnen op 1 december 2021, aan de initiatiefnemer een overzicht verstrekken van de gemaakte kosten. Indien initiatiefnemer 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 initiatiefnemer dient binnen vier weken, na verzending van de factuur, de factuur te hebben voldaan op rekeningnummer [REDACTED] onder vermelding van factuurnummer en projectnaam Woningbouw Bladstraat Tuitjenhorn.
- 9.9 Bij wijze van voorschot betaalt de initiatiefnemer een bedrag ad € 3.000,- aan de gemeente. Betaling van dit bedrag dient te geschieden binnen twee weken na verzending van de desbetreffende factuur. Deze factuur zal worden verzonden binnen vier weken na ondertekening van deze Overeenkomst. 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.
- 9.10 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.
- 9.11 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).
- 9.12 n.v.t.

Artikel 10 Planning

- 10.1 Initiatiefnemer heeft bij zijn inschrijving een Planning ingediend die bij de Overeenkomst is gevoegd als **Bijlage 4**, 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 3 maanden na de dagtekening van onderhavige overeenkomst dient initiatiefnemer een ontvankelijke aanvraag om de voor het Project benodigde omgevingsvergunning in;
 2. Binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van de voor het Project benodigde omgevingsvergunning dient initiatiefnemer aan te vangen met de realisatie van het Project. Initiatiefnemer dient daarbij in één gestaag tempo door te bouwen;
 3. Binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van de voor het Project benodigde omgevingsvergunning dient het Project in zijn geheel te zijn voltooid, conform de verleende omgevingsvergunning en onderhavige overeenkomst.



- 10.3 Indien duidelijk is dat een termijn als bedoeld in artikel 10.2 niet wordt gehaald, dient initiatiefnemer 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. Een situatie waarin naar de mening van de initiatiefnemer onvoldoende woningen zijn verkocht om aan te kunnen vangen met de realisatie van het Project, geldt in geen enkel geval als een zwaarwegende reden om af te wijken van de gestelde termijnen.
- 10.4 Mocht initiatiefnemer een of meer van de in dit artikel genoemde termijnen niet nakomen en de gemeente deze overschrijding niet heeft goedgekeurd, dan kan de gemeente tot ontbinding van de Overeenkomst overgaan, verdere medewerking aan het Project weigeren 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 9.7. Initiatiefnemer verklaart dat hij in dat geval geen verzoek om schadevergoeding, in welke vorm dan ook, in zal dienen bij de gemeente.

Artikel 11 Communicatie

- 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. De initiatiefnemer zal voorts, al dan niet in samenwerking met de gemeente, actief en tijdig omwonenden en andere betrokkenen informeren over de ontwikkeling en realisering van het Project. Initiatiefnemer zal op eerste verzoek van de gemeente bewijs overleggen waaruit blijkt dat omwonenden en andere betrokkenen afdoende over het Project zijn geïnformeerd, conform het Communicatie plan, toegevoegd als **Bijlage 11**.

Artikel 12 Rol gemeenteraad en positie Gemeente in de Overeenkomst

- 12.1 Initiatiefnemer 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 territoir de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met initiatiefnemer 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 initiatiefnemer niet het recht heeft om de gemeente aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten. De gemeente is tevens 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 initiatiefnemer 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. Indien bezwaar- en/of beroepschriften dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties mochten leiden tot vertraging in de vaststelling en/of het onherroepelijk worden van de voor het Project benodigde publiekrechtelijke besluiten, dan wel tot vernietiging daarvan, is de gemeente, mits zij aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan, jegens de initiatiefnemer niet aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende schade.



- 12.2 n.v.t
- 12.3 n.v.t.
- 12.4 n.v.t.

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 initiatiefnemer, zal, in het geval dat onomstotelijk is komen vast te staan dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun van de gemeente aan initiatiefnemer en initiatiefnemer 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 Initiatiefnemer 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 initiatiefnemer. De gemeente zal aan de goedkeuring, als bedoeld in het vorige lid, in ieder geval de voorwaarde verbinden dat initiatiefnemer 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 initiatiefnemer 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 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:
- a. als partijen daarmee instemmen;
 - b. 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;
 - c. 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 Indien een der partijen een aanpassing van de Overeenkomst wenst, dan dient hij een verzoek daartoe schriftelijk in te dienen bij de andere partij. In het verzoek dient te worden aangegeven welke consequenties de aanpassing met zich meebrengt. De andere partij geeft binnen 6 weken na ontvangst van het verzoek gemotiveerd aan of zij wel of niet (al dan niet gedeeltelijk) instemt met de aanpassing, dan wel welke aanvulling(en) op het verzoek benodigd is (zijn) om alsnog (al dan niet gedeeltelijke) instemming te verkrijgen. Partijen zullen een tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst schriftelijk vastleggen in een allonge. De gemeente is hierbij penvoerder.
- 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 grondprijns 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 initiatiefnemer of één van haar aandeelhouders 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 initiatiefnemer of één van haar aandeelhouders 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 initiatiefnemer 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 HRK I 3190, reeds zijn geleverd aan initiatiefnemer 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 initiatiefnemer de plicht bedoelde gronden terug te leveren aan de gemeente waartegenover de gemeente verplicht is tot terugbetaling van de oorspronkelijke koopprijs zoals door initiatiefnemer aan de gemeente is betaald, zonder rente en overige vergoedingen, aan initiatiefnemer. De initiatiefnemer 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 teruglevering, namens de initiatiefnemer al die rechtshandelingen te verrichten die voor de overdracht van de eigendom van vorenbedoelde bouwkavels aan de gemeente nodig zijn, waaronder het namens de initiatiefnemer meewerken aan de transportakte.

Artikel 16 Boete

- 16.1 a: Indien initiatiefnemer zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 6.3 van deze Overeenkomst niet nakomt, verbeurt hij aan de gemeente een boete ter hoogte van € 10.000,- ineens en van € 250,- voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, tot een totale maximumboete van € 100.000,-
- b: Indien initiatiefnemer 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 € 10.000,- ineens en van € 250,- voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, tot een totale maximumboete van € 50.000,-;
- c: Indien initiatiefnemer 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 € 10.000,- ineens en van € 250,- voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, tot een totale maximumboete van € 50.000,-;
- d: Indien initiatiefnemer zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 10.2 onder 3 van deze Overeenkomst niet nakomt, verbeurt hij aan de gemeente een boete ter hoogte van € 15.000,- per niet-gerealiseerde woning ineens tot een totale maximumboete van € 135.000;
- e: Indien de initiatiefnemer direct of indirect een of meer van de goedkope koopwoningen verkoopt voor een hogere prijs dan in deze overeenkomst is bepaald, verbeurt hij aan de gemeente een boete ter hoogte van het verschil tussen de in deze overeenkomst bepaalde prijs en de verkoopprijs van de goedkope koopwoning.
- f: indien de initiatiefnemer minder goedkope koopwoningen realiseert dan in deze overeenkomst is bepaald, verbeurt hij, in afwijking in zoverre van het hiervoor onder e bepaalde, aan de gemeente een boete ter hoogte van € 50.000,- per niet-gerealiseerde goedkope koopwoning ineens tot een totale maximumboete van € 250.000.

De in dit lid bedoelde boetes zijn zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar en worden verbeurd indien initiatiefnemer, 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 Initiatiefnemer 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 waarschuwborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de initiatiefnemer dienaangaande. De Initiatiefnemer 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 initiatiefnemer zelf dan wel door de door initiatiefnemer ingeschakelde derden. De Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden als gevolg van genoemde schades, die bij de gemeente mochten worden ingediend. De initiatiefnemer zal ter zake een deugdelijke verzekering afsluiten.

Artikel 19 Bankgarantie

N.v.t.

Artikel 20. Verhuurverbod, zelfbewoning en anti-speculatiebeding

- 20.1 De op te richten koopwoningen zijn bestemd voor verkoop. Het is de koper en de verkrijgers zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de koopwoningen te (laten) verhuren.
- 20.2. Indien de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente of in strijd met een aan een eventuele gemeentelijke toestemming te verbinden voorwaarde, een of meer woningen verhuurt, verbeurt de koper aan de gemeente een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 75.000,- per verhuurde woning.
- 20.3. In de tussen de koper en de Verkrijgers van de koopwoningen te sluiten koop-/aannemingsovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren leveringsakten wordt opgenomen dat indien de Verkrijger de woning niet gedurende 3 jaar na feitelijke oplevering van de woning zelf bewoont en niet op het betreffende adres staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen, Verkrijger aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van 15% van de betaalde koopsom. Voorts wordt aangegeven dat ontheffing van de zelfbewoningsverplichting slechts mogelijk is na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. Deze toestemming wordt in ieder geval verleend in geval van:
- a. verandering van werkring van Verkrijger op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van Verkrijger of diens echtgeno(o)t(e);
 - c. ontbinding van het huwelijk/geregistreerd partnerschap/samenlevingscontract van Verkrijger;
 - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van Verkrijger of van één van zijn gezinsleden.

Het college kan aan die toestemming voorwaarden verbinden, bijvoorbeeld in de vorm van een opnieuw op te nemen zelfbewoningsbeding voor de opvolgende koper.



- 20.4. In de tussen de koper en de Verkrijgers van de sociale koopwoningen te sluiten koop-/aannemingsovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren leveringsakten wordt opgenomen dat indien de (juridische of economische) eigendom van de woning binnen een jaar na de datum van de eerste bewoning (zijnde de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen) overgaat naar een ander dan de (oorspronkelijke) Verkrijger, de Verkrijger verplicht is aan de gemeente het verschil te vergoeden tussen de waarde van de woning op dat moment ten opzichte van de koopsom van de woning, dit na aftrek van gedane investeringen in de woning die tot waardevermeerdering hebben geleid. In het tweede jaar is dit 80% van het verschil. In het derde jaar is dit 70% van het verschil. In het vierde jaar is dit 60% van het verschil. In het vijfde jaar is dit 50% van het verschil. Na het vijfde jaar is geen vergoeding meer verschuldigd.
- 20.5. Indien de koper verzuimt het zelfbewoningsbeding of anti-speculatiebeding op te nemen in de koop-/aannemingsovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren leveringsakten, verbeurt hij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 75.000,- per woning ten aanzien waarvan geen zelfbewoningsbeding of anti-speculatiebeding mocht zijn opgenomen.

Artikel 21 Instandhoudingsplicht parkeren op eigen erf

- 21.1 De kopers van de woningen zijn verplicht de op onroerende zaak nog te realiseren parkeerplaatsen op eigen erf, zoals met arcering aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening (**bijlage 9**), in stand te houden. Hiervoor wordt in de tussen de initiatiefnemer en de kopers van de woningen te sluiten koop-/aannemingsovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren leveringsakten een instandhoudingsplicht parkeerplaatsen eigen erf opgenomen.
- 21.2 Partijen zijn overeengekomen dat het bepaalde in artikel 21.1 bij wege van kettingsbeding aan koper wordt opgelegd, die zulks aanvaardt en zich verplicht om het in dit artikel bepaalde in elke akte van gehele of gedeeltelijke overdracht (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het vestigen van een beperkt recht anders dan het recht van hypotheek) aan zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) ten behoeve van verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en woordelijk in de betreffende akte op te (doen) nemen, bij overtreding of niet-nakoming waarvan de koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) aan verkoper een onmiddellijk opeisbare boete zal verbeuren van € 10.000,- zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van verkoper nakoming te vorderen.

Artikel 22 Slotbepalingen

- 22.1 Aanvullende afspraken en wijzigingen ten opzichte van de Overeenkomst worden vastgelegd in een schriftelijk document dat door beide partijen wordt ondertekend.
- 22.2 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.



22.3 De volgende bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst. Bij eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de Overeenkomst, prevaleert de tekst van de Overeenkomst. Bij (vermeende) discrepantie tussen de bijlagen onderling prevaleert steeds de meest recente bijlage.

Bijlage 1: Tekening over te dragen perceel
Bijlage 2: Tekening indicatieve aanduiding openbare ruimte
Bijlage 3: Tekening Plangebied
Bijlage 4: Planning
Bijlage 5: Stedenbouwkundige invulling
Bijlage 6: Plan van aanpak verkoop woningen
Bijlage 7: Bodemonderzoek
Bijlage 8: Tekening voormalig schoolgebouw
Bijlage 9: Tekening parkeerruimte d.d. 3 december 2018
Bijlage 10: Indicatie overzicht gemeentelijke kosten
Bijlage 11: Communicatieplan
Bijlage 12: Verkoopprijzen

22.4 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).

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

22.6 Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Aldus in tweevoud overeengekomen te Schagen op

22-7-2021

Gemeente Schagen

M4 Project B.V.



dhr. J.C.J. Beemsterboer

dhr. H.L.M. Rotteveel