



BESTEMMINGSPLAN HEERENWEIDE 2011

**ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST
ex artikel 6.12 lid 2 jo. artikel 6.24 Wro**

Partijen:

GEMEENTE OPMEER

USP VASTGOED B.V.

KLOKONTWIKKELING B.V.

HANS SCHADENBERG BEHEER B.V.

VAN EXCEL VASTGOED B.V.

KLOGROEP B.V.

INHOUD

Deel I. Algemene bepalingen

1. Definities
2. Doel van de Overeenkomst

Deel II. Verkoop gronden, bouwclaim

3. Overdracht gronden aan de Gemeente
4. Inbreng gronden Gemeente
5. Overdracht bouwrijpe kavels aan Ontwikkelaars
6. Recht Gemeente op teruglevering kavels, geen bouwplicht
7. Marktconformiteit grondprijzen
8. Overdracht gronden door Gemeente aan derden

Deel III. Grondexploitatie

9. Grondexploitatie, Exploitatieopzet
10. Bouwrijp en Woonrijp maken
11. Exploitatiebijdrage
12. Financiële administratie en financiering
13. Afrekening Grondexploitatie en winstneming

Deel IV. Bebouwing, planologische medewerking

14. Bebouwingsmogelijkheden, sociale huur en koop en particulier opdrachtgeverschap
15. Planologische procedures
16. Vergoeding koopwoningen
17. Publiekrechtelijke randvoorwaarden bij ontwikkeling en realisatie
18. Informele beoordeling bouwplan
19. Planning en fasering

Deel V. Diversen

20. Overlegstructuur Grondexploitatie
21. Schade als gevolg van werkzaamheden
22. Planschade
23. Financiële zekerheid
24. Hoofdelijke verbondenheid
25. Opschortende voorwaarden
26. Publicatie



27. Overdracht contractpositie/ overdracht kavels
28. Ontbindingsgronden
29. Overlegverplichting
30. Onvoorziene en gewijzigde omstandigheden
31. Duur en beëindiging van de Overeenkomst
32. Fiscaliteit
33. Bijlagen, rangordebepaling
34. Gedeeltelijke nietigheid
35. Geschillen
36. Toepasselijk recht
37. Slotbepalingen

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Inschrijving handelsregister Kamer van Koophandel van USP Vastgoed, KlokOntwikkeling, Schadenberg, Van Excel en KlokGroep;
- Bijlage 2: Plankaart bestemmingsplan Heerenweide;
- Bijlage 3: Beeldkwaliteitplan Heerenweide;
- Bijlage 4: Exploitatieopzet Heerenweide d.d. 13 oktober 2011;
- Bijlage 5: Tekening fasering Plangebied Heerenweide;
- Bijlage 6: Tekening kadastrale weergave door Partijen over en weer aan elkaar over te dragen gronden/ bouwrijpe kavels;
- Bijlage 7: Vier rapporten bodemonderzoek d.d. 20 mei 2003 (projectnr. 03-8100-1039), 26 april 2005 (projectnr. 512047), 2 augustus 2007 (projectnr. 12357) en oktober 2005 (rapportnr. 2005571);
- Bijlage 8: Gronduitgiftekaart;
- Bijlage 9: Taxatierapport DTZ Zadelhoff d.d. 31 oktober 2011;
- Bijlage 10: Programma van eisen bouw- en woonrijp maken Heerenweide d.d. 7 oktober 2011;
- Bijlage 11: Verkavelingsplan.

ONDERGETEKENDEN:

- I. GEMEENTE OPMEER, een rechtspersoon naar publiekrecht, zetelend te Opmeer, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer G.J.A.M. Nijpels, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Opmeer d.d. 13 december 2011 ("**Gemeente**");
- II. USP VASTGOED B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd te Hoorn en kantoorhoudende te (1628 CZ) Hoorn, Lepelaar 3D, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36050130 (**Bijlage 1**), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer F.L. Nannings ("**USP Vastgoed**");
- III. KLOKONTWIKKELING B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd te Druten en kantoorhoudende te (6651 AD) Druten, Hooistraat 32, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 10143514 (**Bijlage 1**), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen directeur H.P. van Rooijen ("**KlokOntwikkeling**");
- IV. HANS SCHADENBERG BEHEER B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd te Hem en kantoorhoudende te (1608 MC) Wijdenes, Lekerweg 20, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36051403 (**Bijlage 1**), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur J. Schadenberg ("**Schadenberg**");
- V. VAN EXCEL VASTGOED B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd te Hem en kantoorhoudende te (1607 MV) Hem, Zuiderkoggeweg 19, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50399586 (**Bijlage 1**), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Van Excel Beheer B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur J.T.A. van Excel ("**Van Excel**");
- VI. KLOGROEP B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd te Druten en kantoorhoudende te (6651 AD) Druten, Hooistraat 22, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 10025990 (**Bijlage 1**), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alge-



meen directeur Holding A.C.M. van de Klok B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur A.C.M. van de Klok ("**KlokGroep**");

USP Vastgoed en KlokOntwikkeling hierna gezamenlijk tevens te noemen "**Ontwikkelaars**";

Gemeente, USP Vastgoed en KlokOntwikkeling hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**";

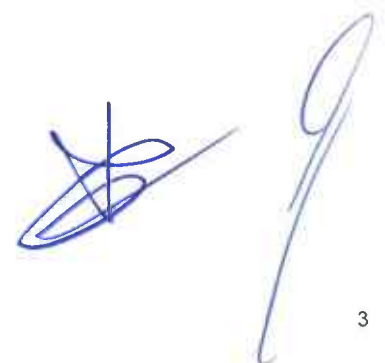
OVERWEGINGEN:

- A. De Gemeente heeft een Bestemmingsplan in voorbereiding voor het gebied Heerenweide te Opmeer, zoals aangeduid op de als **Bijlage 2** bij deze Overeenkomst aangehechte verbeelding, welk Bestemmingsplan de ontwikkeling van woningbouw in het Plangebied ruimtelijk mogelijk maakt, waarbij voor een op de verbeelding aangeduide bestemming een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het wijzigen van de bestemming Wonen in de bestemming Maatschappelijk;
- B. Partijen hebben in het Plangebied ieder een gedeelte van de gronden in eigendom, waarbij de verdeling is als volgt: Gemeente circa 127.618 m², USP Vastgoed circa 19.230 m² en KlokOntwikkeling circa 59.299 m²;
- C. De Gemeente is bereid een gedeelte van de gronden die zij in het Plangebied in eigendom heeft onder marktconforme voorwaarden – in de vorm van bouwrijpe kavels – over te dragen aan de Ontwikkelaars voor de bouw van projectmatige koopwoningen. De Gemeente is voornemens het resterende deel van de gronden die zij in het Plangebied in eigendom heeft deels uit te geven aan derden voor particulier opdrachtgeverschap en deels voor eigen gebruik door het gemeentelijke woningbedrijf aan te wenden voor sociale huurwoningen;
- D. De Ontwikkelaars zijn voornemens hun eigen gronden in het Plangebied en de onder C. genoemde van de Gemeente te verwerven gronden, nadat zij bouwrijp zijn gemaakt, in exploitatie te brengen ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van projectmatige woningen en de Gemeente is bereid daaraan haar publiekrechtelijke medewerking te verlenen;
- E. De Ontwikkelaars hebben aan de Gemeente aangegeven te streven naar de realisatie van een duurzame woonwijk. Zij hebben voorts aangegeven in te zetten op een hoog kwaliteitsniveau, in het bijzonder voor wat betreft voldoende ruimte, beeldkwaliteit



teit, duurzaam materiaalgebruik, energiezuinigheid, veiligheid, levensloopbestendigheid en het realiseren van een duurzame woonwijk;

- F. In het verlengde daarvan streeft de Gemeente naar een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte die aansluit op het bestaande woongebied en minimaal gelijkwaardig is aan het uitbreidingsgebied Hoogwoud Oost en Wijde Klaver Oost;
- G. Partijen zijn in dat kader een bouwclaimmodel overeengekomen met een grondexploitatie voor gezamenlijke rekening en risico van Partijen, inhoudende dat de Ontwikkelaars hun gronden inbrengen bij de Gemeente en dat de Gemeente, nadat zij deze gronden en haar eigen gronden in het Plangebied voor rekening van de gezamenlijke grondexploitatie per fase bouwrijp heeft gemaakt, een overeengekomen aantal bouwrijpe kavels gefaseerd in eigendom zal overdragen aan de Ontwikkelaars;
- H. Partijen hebben hun intenties in relatie tot de bouwclaim van de Ontwikkelaars en de verkoop van gronden aan de Ontwikkelaars vastgelegd in de Intentieovereenkomst Heerenweide d.d. 1 januari 2011 en daaropvolgend in de Intentieovereenkomst Heerenweide II d.d. mei 2011;
- I. Inmiddels hebben Partijen overeenstemming bereikt over de verkoop over en weer van de gronden ten behoeve van het in exploitatie brengen van het Plangebied en de daarmee samenhangende tussen Partijen te maken afspraken. De Gemeente is in dat kader bereid om voor het verhaal van de exploitatiekosten als bedoeld in artikel 6.12 jo. artikel 6.17 van de Wet ruimtelijke ordening met de Ontwikkelaars een exploitatieovereenkomst ex artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening te sluiten;
- J. In deze Overeenkomst, welke Overeenkomst volledig in de plaats treedt van de eerdere afspraken in de Intentieovereenkomst en de Intentieovereenkomst II en welke tevens dient als exploitatieovereenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening, leggen Partijen hun afspraken met betrekking tot de bouwclaim van de Ontwikkelaars en de inbreng van hun gronden bij de Gemeente, de verantwoordelijkheid van de Gemeente ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken van de gronden, de verkoop van bouwrijpe kavels in het Plangebied aan de Ontwikkelaars en de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente aan de ontwikkeling van het Plangebied vast.



PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

DEEL I. ALGEMENE BEPALINGEN

1. DEFINITIES

- a. Beeldkwaliteitplan: het voor het Plangebied opgestelde beeldkwaliteitplan, dat als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht;
- b. Bestemmingsplan: het door de Gemeente in procedure te brengen en vast te stellen bestemmingsplan voor het Plangebied;
- c. Bouwrijp maken: het binnen het exploitatiegebied aanleggen of doen aanleggen van openbare boven- en ondergrondse infrastructuur, tot welke werkzaamheden in ieder geval, maar niet uitsluitend, behoren:
 - (i) het dempen van sloten en het verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbeteringen en afgraven);
 - (ii) het aanleggen van wegen inclusief aansluitingen op bestaande wegen; het aanpassen van bestaande wegen, kruispunten en rotonden (inclusief het maken van inritten);
 - (iii) het aanleggen van parkeergelegenheden, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen en watergangen;
 - (iv) het aan- c.q. verleggen van riolerings-, gas-, water-, elektriciteits-, tele- en datacommunicatie- en drainageleidingen inclusief de aansluiting op bestaande voorzieningen en de oprichting van eventuele gemalen en pompstations, transformatorstations, gasverdeelstations en daarmee verband houdende werken (de huisaansluitingen ter zake de gas-, water-, en elektriciteitsleidingen en de tele- en datacommunicatie daaronder niet begrepen);
 - (v) het aanleggen van de uitleggers naar de bouwpercelen, tot de erfgrans en met einddop, met betrekking tot de aan te leggen riolering (huisaansluiting en ontstoppingsstuk daaronder niet begrepen);
 - (vi) het aanleggen van bruggen, duikers, damwanden en beschoeiingen;
 - (vii) het slopen van eventueel te verwijderen opstallen en het afvoeren van materialen;



- (viii) het kappen van bomen en struiken en het verwijderen van deze gekapte bomen en struiken;
 - (ix) het verwijderen van zich eventueel in de bodem bevindende materialen en omstandigheden (zoals funderingen, niet-functionele leidingen en kabels) die de realisering van de toekomstige bestemming zouden kunnen belemmeren;
 - (x) het aanleggen van bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen;
 - (xi) het aanleggen van openbare verlichting;
 - (xii) het plaatsen van brandkranen;
 - (xiii) het aanleggen van plantsoenen en andere groenvoorzieningen (inclusief inboetings- en onderhoudswerkzaamheden);
 - (xiv) het treffen van voorzieningen voor het verkeer en het (doen) plaatsen van straatnaamborden;
 - (xv) de ter zake van de uitvoering van de hiervoor onder (i) tot en met (xiv) genoemde werkzaamheden en aanleg van werken in de bestekken en technische omschrijvingen opgenomen onderhoudsverplichtingen;
- d. Bro: Besluit ruimtelijke ordening;
 - e. College: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;
 - f. Exploitatiegebied: het gebied zoals aangeduid en afgebakend op de als **Bijlage 2** van deze Overeenkomst gehechte plankaart waarop deze Overeenkomst betrekking heeft;
 - g. Exploitatieopzet: het in **Bijlage 4** opgenomen overzicht van gemaakte en nog te maken kosten, alsmede van gerealiseerde en te verwachten opbrengsten verband houdende met de Grondexploitatie, zoals omschreven in artikel 6.13 lid 1 sub c Wro jo. artikel 6.2.4 Bro;
 - h. Fase: één van de drie fasen waarin de exploitatie van het Plangebied is opgesplitst conform de als **Bijlage 5** aangehechte tekening;
 - i. Grondexploitatie: de grondexploitatie van het Plangebied;
 - j. Overeenkomst: de onderhavige overeenkomst inclusief alle bijlagen;
 - k. Plangebied: het gebied bestaande uit de gronden zoals aangeduid op de als **Bijlage 2** bij deze Overeenkomst aangehechte kaart;

- l. Projectgroep: voorbereidend, coördinerend en ontwikkelend overleg met vertegenwoordiging van alle Partijen, gericht op de uitvoering van de Overeenkomst en voorbereiding van het overleg door de Stuurgroep;
- m. Stuurgroep: bestuurlijk overleg met vertegenwoordiging van alle Partijen, gericht op de juiste uitvoering van de Overeenkomst;
- n. Woonrijp maken: het overeenkomstig door de Gemeente goed te keuren definitieve bestekken en technische omschrijvingen (inclusief beplantingsplan) in definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, voor zover nodig ook nadat de eventuele bebouwing is voltooid, alsmede het treffen van waar nodig tijdelijke voorzieningen vooruitlopend op het in definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, waaronder, doch niet uitsluitend:
 - (i) aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten. Lichtmasten worden altijd geplaatst in (toekomstig) openbaar gebied;
 - (ii) aanleg ontsluitingen inclusief bruggen;
 - (iii) aanleg definitieve wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen;
 - (iv) aanleg bovengrondse hemelwaterafvoer;
 - (v) planten, bomen en struiken in bermen en aanleg plantsoenen en groenstroken;
 - (vi) aanleg speelvoorzieningen;
 - (vii) aanbrengen straatmeubilair, bebording, bebakening en belijning;
 - (viii) aanleg ondergrondse huisvuilcontainers bij appartementen;
 - (ix) aanleg bluswatervoorzieningen;
 - (x) de ter zake van de uitvoering van de hiervoor onder (i) tot en met (ix) genoemde werkzaamheden en aanleg van werken in de bestekken en technische omschrijvingen opgenomen onderhoudsverplichtingen;
- o. Wro: Wet ruimtelijke ordening.

2. DOEL VAN DE OVEREENKOMST

- 2.1. Deze Overeenkomst heeft tot doel afspraken tussen Partijen vast te leggen ten aanzien van de inbreng van gronden bij de Gemeente door de Ontwikkelaars, de uitgifte van bouwrijpe kavels door de Gemeente aan de Ontwikkelaars uit hoofde

van hun bouwclaim, de verplichting van de Gemeente tot het gefaseerd Bouwrijp maken en Woonrijp maken en de daarvoor door de Ontwikkelaars bij te dragen exploitatievergoeding in de zin van artikel 6.24 Wro, alsmede ten aanzien van de publiekrechtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied, de fasering van de gebiedsontwikkeling en de afstemming die tussen Partijen dient plaats te vinden in het kader van het Bouwrijp maken en Woonrijp maken, opdat de Ontwikkelaars kunnen komen tot ontwikkeling en realisatie van het Plangebied.

- 2.2. Partijen zullen daarbij ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid opereren, dat wil zeggen de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden als overheid en de Ontwikkelaars vanuit hun private rol als (vastgoed)ontwikkelaar.

DEEL II. VERKOOP GRONDEN, BOUWCLAIM

3. OVERDRACHT GRONDEN AAN DE GEMEENTE

- 3.1. USP Vastgoed verkoopt aan de Gemeente, die van USP Vastgoed koopt een perceel grond gelegen in het Plangebied, kadastraal bekend bij de Gemeente onder sectie X nummer 481, groot 19.230 m², welk perceelsgedeelte is aangeduid op de als **Bijlage 6** bij deze Overeenkomst gevoegde tekening. De koopprijs voor het verkochte bedraagt € 30,- per m² exclusief belastingen, ofwel in totaal € 576.900,- exclusief belastingen.
- 3.2. KlokOntwikkeling verkoopt aan de Gemeente, die van KlokOntwikkeling koopt een perceel grond gelegen in het Plangebied, kadastraal bekend bij de Gemeente onder sectie X nummer 963 en 961 gedeeltelijk tezamen groot 59.299 m², welk perceel is aangeduid op de als **Bijlage 6** bij deze Overeenkomst gevoegde tekening. De koopprijs voor het verkochte bedraagt € 1.636.490,- exclusief belastingen.
- 3.3. De eigendomsoverdracht van het verkochte onder 3.1 en 3.2 geschiedt binnen drie maanden nadat de in artikel 25 opgenomen opschortende voorwaarden zijn vervuld. Betaling van de koopsommen geschiedt bij juridische levering van de gronden.
- 3.4. Het verkochte onder 3.1 en 3.2 is thans bij respectievelijk USP Vastgoed en KlokOntwikkeling in gebruik als landbouwgrond.



- 3.5. Naar de aanwezigheid van voor de volksgezondheid en/ of het milieu gevaarlijke en/ of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte onder 3.1 en 3.2 is onderzoek gedaan. Dit bodemonderzoek, waarvan de rapporten zijn aangehecht als **Bijlage Z**, heeft aangetoond dat de kwaliteit van het verkochte valt binnen de klasse Wonen van het Besluit Bodemkwaliteit en daarmee geschikt is voor het realiseren van de beoogde, door het Bestemmingsplan toegelaten, functies. Indien tijdens het Bouwrijp maken of tijdens de bouw niettemin zou blijken van belastende stoffen die een sanering vereisen, zullen de noodzakelijke saneringskosten tot een bedrag van in totaal € 100.000,- ten laste komen van de verkopende partijen. Eventuele meerkosten zullen in voorkomend geval ten laste worden gebracht van de Grondexploitatie. Over de wijze van sanering zullen Partijen in voorkomend geval in overleg treden. Dit laat de bevoegdheden van het bevoegd gezag ten aanzien van de sanering onverlet.
- 3.6. De juridische levering van het verkochte onder 3.1 en 3.2 zal geschieden met alle daaraan verbonden lasten, rechten en verplichtingen, vrij van op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst niet in de openbare registers vermelde erfdienstbaarheden en andere zakelijke rechten, vrij van hypothecaire inschrijvingen, vrij van beslagen en inschrijvingen daarvan, vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten van derden, vrij van opstallen en obstakels, niet zijnde bomen, struiken en hekwerken.
- 3.7. De transportakte zal worden verleden ten overstaan van een door de Gemeente aan te wijzen notaris. De kosten van de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de Gemeente en zullen worden doorberekend aan de Grondexploitatie.
- 3.8. Over- of ondermaat ten aanzien van het verkochte onder 3.1 en 3.2 zal niet worden verrekend.

4. INBRENG GRONDEN GEMEENTE

- 4.1. De Gemeente zal de percelen grond gelegen in het Plangebied, kadastraal bekend bij de Gemeente onder sectie X nummer 480 gedeeltelijk en 495, groot 127.618 m², welke percelen zijn aangeduid op de als **Bijlage 6** bij deze Overeenkomst gevoegde tekeningen, inbrengen in de Grondexploitatie. De vergoeding die de Gemeente daarvoor uit de Grondexploitatie ontvangt, bedraagt € 30,- per m² exclusief belastingen, met dien verstande dat de vergoeding wordt berekend over een oppervlakte groot 125.218 m². De totale inbrengwaarde bedraagt € 3.756.540,- exclusief belastingen. De Gemeente verkrijgt een vordering ter grootte van dit bedrag op de Grondexploitatie.



- 4.2. De in het vorige lid genoemde bedragen zijn nominale bedragen, waarop een index van toepassing is die overeenkomt met de rente die vergoed zal worden voor de door de Gemeente aan te trekken externe financiering conform het bepaalde in artikel 12.3.
- 4.3. Naar de aanwezigheid van voor de volksgezondheid en/ of het milieu gevaarlijke en/ of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte onder 4.1 is onderzoek gedaan. Dit bodemonderzoek, waarvan de rapporten zijn aangehecht als **Bijlage 7**, heeft aangetoond dat de kwaliteit van het verkochte valt binnen de klasse Wonen van het Besluit Bodemkwaliteit en daarmee geschikt is voor het realiseren van de beoogde, door het Bestemmingsplan toegelaten, functies. Indien tijdens het Bouwrijp maken of tijdens de bouw niettemin zou blijken van belastende stoffen die een sanering vereisen, zullen de noodzakelijke saneringskosten tot een bedrag van in totaal € 50.000,- ten laste komen van de Gemeente. Eventuele meerkosten zullen in voorkomend geval ten laste worden gebracht van de Grondexploitatie.

5. OVERDRACHT BOUWRIJPE KAVELS AAN ONTWIKKELAARS

- 5.1. De Gemeente zal het met de Ontwikkelaars overeengekomen aantal bouwrijpe kavels zoals aangeduid op de gronduitgiftekaart (**Bijlage 8**) in eigendom overdragen aan de Ontwikkelaars, met inachtneming van het in deze Overeenkomst bepaalde en conform de in **Bijlage 4** bij deze Overeenkomst opgenomen planning en fasering. De door de Ontwikkelaars voor de bouwrijpe kavels te betalen grondprijzen zijn tot stand gekomen op basis van een residuele grondwaardeberekening zoals aangegeven in de Exploitatieopzet (**Bijlage 4**).
- 5.2. De door de Ontwikkelaars te betalen koopprijs zoals opgenomen in **Bijlage 4** is gebaseerd op de bebouwingsmogelijkheden van het Bestemmingsplan en met inachtneming van de door de Ontwikkelaars beoogde bouwplannen. In verband met het flexibele karakter van het Bestemmingsplan zal de koopprijs naar beneden dan wel naar boven kunnen worden bijgesteld, indien en voor zover bouwrijpe kavels door de Ontwikkelaars conform de flexibiliteitsbepalingen in het Bestemmingsplan op andere wijze worden aangewend dan voorzien in hun bouwplan, met als uitgangspunt een gelijkblijvende Grondexploitatie. Aanpassing van de koopprijs op de wijze als hiervoor beschreven kan slechts plaatsvinden nadat Partijen daartoe unaniem hebben besloten.
- 5.3. Alle kosten verband houdende met de levering en eigendomsoverdracht van de bouwrijpe kavels zullen voor rekening van de Ontwikkelaars zijn. De Ontwikkelaars kunnen deze kosten niet verhalen op de Gemeente.



- 5.4. Partijen gaan ervan uit dat over de koopsom van de bouwrijpe kavels omzetbelasting is verschuldigd, welke belasting voor rekening is van de Ontwikkelaars. Levering geschiedt als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968, behoudens ingeval Partijen aanvullend schriftelijk anderszins overeenkomen.
- 5.5. Partijen zullen te zijner tijd, maar voorafgaand aan de verkoop en levering van de bouwrijpe kavels als bedoeld in dit artikel, afspraken maken over de specifieke bepalingen uit de door de Gemeente nog vast te stellen algemene voorwaarden voor de uitgifte van grond die van toepassing zullen zijn op de verkoop en levering van de bouwrijpe kavels. Een verschil tussen de werkelijke grootte van het geleverde op basis van de definitieve kadastrale inmeting en de grootte zoals aangegeven in de akte van levering zal, ongeacht het bepaalde in die algemene voorwaarden, in ieder geval niet leiden tot een verrekening van de koopsom.
- 5.6. De Gemeente is bereid mee te werken aan directe juridische levering aan de uiteindelijke kopers van de door de Ontwikkelaars te realiseren woningen op basis van een ABC-levering, onverminderd de verplichting van de Ontwikkelaars tot betaling van de koopsom voor de bouwrijpe kavels per deelfase conform het bepaalde in **Bijlage 4**.

6. RECHT GEMEENTE OP TERUGLEVERING KAVELS, GEEN BOUWPLICHT

- 6.1. De Ontwikkelaars zijn niet verplicht tot ontwikkeling van de door hen af te nemen bouwrijpe kavels. De Gemeente heeft het recht, maar niet de verplichting, om iedere uitgegeven kavel als bedoeld in artikel 5.1 ten aanzien waarvan binnen 12 maanden na overdracht door de Gemeente aan de Ontwikkelaar nog geen start is gemaakt met de bouwwerkzaamheden, terug te kopen van de Ontwikkelaar, of (in voorkomende gevallen) van zijn rechtsopvolger(s). Indien de Gemeente van dit recht gebruik maakt, zal zij voor de betreffende kavel(s) de door de Ontwikkelaar aan de Gemeente betaalde koopprijs als bedoeld in artikel 5.1-5.2 vergoeden, welk bedrag niet zal worden vermeerderd met indexering, (wettelijke) rente of anderszins. Alle kosten voor de teruglevering, waaronder in voorkomend geval tevens moet worden begrepen een eventueel belastingnadeel als gevolg van de teruglevering, komen voor rekening van de Ontwikkelaars. De Gemeente kan in voorkomend geval de teruggeleverde kavels weer in de Grondexploitatie brengen, zulks uitsluitend ter beoordeling van de Gemeente.



7. MARKTCONFORMITEIT GRONDPRIJZEN

- 7.1. De marktconformiteit van de tussen Partijen overeengekomen grondprijzen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 5 is vooraf vastgesteld door middel van een taxatierapport van een onafhankelijke taxateur. Het taxatierapport van DTZ Zadelhoff is als **Bijlage 9** aan deze Overeenkomst gehecht.

8. OVERDRACHT GRONDEN DOOR GEMEENTE AAN DERDEN

- 8.1. In het Plangebied zal de Gemeente circa 66 bouwrijpe vrije kavels uitgeven ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. De Gemeente heeft de minimale gronduitgifteprijzen voor deze kavels vastgesteld conform **Bijlage 4**. De in **Bijlage 4** genoemde bedragen worden per 1 januari 2013 en daarna steeds jaarlijks aangepast conform de Consumentenprijsindex.
- 8.2. Op de verkoop en levering van deze kavels zullen de door de Gemeente ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst nog niet vastgestelde nieuwe algemene voorwaarden voor de uitgifte van grond ten behoeve van woningbouw van toepassing zijn, behoudens voor zover Partijen in overleg besluiten daarvan af te wijken. Van deze kavels komen de omzetbelasting en de kosten en rechten van de akte van levering en eigendomsoverdracht voor rekening van de kopers.
- 8.3. Toewijzing van deze kavels geschiedt door de Gemeente.
- 8.4. Indien de Gemeente er niet binnen 12 maanden na start verkoop in slaagt deze kavels aan particulieren te verkopen, treden Partijen met elkaar in overleg om te onderzoeken of er binnen het kader van het flexibele Bestemmingsplan mogelijkheden zijn om te komen tot een alternatieve invulling met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst en uitgaande van het uitgangspunt van een gelijkblijvende Grondexploitatie.

DEEL III: GRONDEXPLOITATIE

9. GRONDEXPLOITATIE, EXPLOITATIEOPZET

- 9.1. De Grondexploitatie wordt uitgevoerd voor gezamenlijke rekening en risico van Partijen, waarbij Partijen naar rato van hun grondinbreng delen in de risico's. De procentuele verdeling zoals opgenomen in de Exploitatieopzet is leidend: Klok-Ontwikkeling 27,31%, USP Vastgoed 9,68% en de Gemeente 63,01%.
- 9.2. Ten behoeve van de Grondexploitatie is een Exploitatieopzet opgesteld, die als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht. De Exploitatieopzet geldt als basis

voor de uitvoering van de Grondexploitatie. De Grondexploitatie dient te allen tijde een op de einddatum positief resultaat te hebben.

- 9.3. Ingeval de totale Grondexploitatie een positief saldo oplevert, zullen Partijen de daaruit voortvloeiende winst verdelen met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst. Indien na de eindafrekening van de totale Grondexploitatie een negatief saldo resteert, zijn Partijen verplicht het tekort conform de in het eerste lid van dit artikel bepaalde verhouding aan te zuiveren.
- 9.4. De Gemeente is penvoerder voor de Grondexploitatie, verzorgt de financiële administratie en is opdrachtgever voor de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van het Bouwrijp maken en Woonrijp maken.
- 9.5. De Gemeente heeft de navolgende vorderingen op de Grondexploitatie:
 - a. een vordering ter grootte van de in artikel 4.1 berekende vergoeding voor de door de Gemeente in de Grondexploitatie ingebrachte gronden;
 - b. een vordering ten bedrage van maximaal € 306.000,- voor de totale kosten van de voorbereiding van het Bestemmingsplan inclusief het Beeldkwaliteitsplan, de Exploitatieopzet en onderhavige Overeenkomst en alle daarvoor noodzakelijke onderzoeken, waarin mede zijn begrepen de door het Gemeentelijke apparaat ter zake gemaakte kosten, tot de datum van onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan en waarbij slechts de werkelijk gemaakte kosten conform de door de Gemeente in te dienen declaratie(s) voor vergoeding in aanmerking komen;
 - c. een vordering ten bedrage van € 5.050,- exclusief BTW voor het door DTZ Zadelhoff uitgebrachte en als **Bijlage 9** aangehechte taxatierapport.
- 9.6. De Ontwikkelaars hebben een vordering op de Grondexploitatie ter grootte van € 38.366,96 exclusief BTW, eventueel te vermeerderen met in overleg tussen Partijen nog overeen te komen nadere kosten, voor de werkzaamheden van Houthoff Buruma bij de advisering over en het voorbereiden en opstellen van deze Overeenkomst.
- 9.7. De in de vorige leden genoemde vorderingen zullen, zodra ten laste van de Grondexploitatie winsten kunnen worden genomen als omschreven in artikel 13.2 hierna, geheel of in gedeelten met voorrang aan de Gemeente worden vergoed, met dien verstande dat bij een ontoereikend saldo op de Grondexploitatie de vorderingen nimmer zullen kunnen vervallen. De vorderingen zullen worden vermeerderd met de in artikel 4.2 opgenomen index, te rekenen vanaf de in artikel 3.3 bedoelde datum van juridische levering (vordering in het vorige lid onder a)

respectievelijk de datum van onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan (vordering in het vorige lid onder b) tot aan de dag der voldoening. De eindafrekening van de Grondexploitatie kan niet eerder plaatsvinden dan nadat alle in het vorige lid genoemde vorderingen aan de Gemeente zijn voldaan.

- 9.8. De Exploitatieopzet kan ten minste jaarlijks worden aangepast op basis van veranderde omstandigheden ten opzichte van de door Partijen vastgestelde uitgangspunten zoals opgenomen in deze Overeenkomst.
- 9.9. Eén keer per jaar zullen de accountants van Partijen de administratie van de Grondexploitatie doornemen. De definitieve resultaten over het voorgaande jaar zullen jaarlijks, uiterlijk in februari, door een onafhankelijke accountant worden opgesteld.
- 9.10. De in de Exploitatieopzet opgenomen gronduitgifteprijsen zijn vaste prijzen. Deze prijzen worden jaarlijks, vanaf 1 januari 2013, aangepast conform de Consumentenprijsindex (CPI). Andere aanpassingen van de gronduitgifteprijsen zijn niet mogelijk behoudens unanieme schriftelijke overeenstemming tussen Partijen. Partijen kunnen er in overleg toe besluiten de CPI niet toe te passen in verband met de stimulering van woningverkoop.
- 9.11. Indien en voor zover Partijen op enig moment aan de hand van de jaarlijkse actualisatie van de Grondexploitatie unaniem – behoudens het in het volgende lid bepaalde – vaststellen dat als gevolg van tegenvallende resultaten aan de kostzijde van de Grondexploitatie een negatief eindresultaat dreigt voor de Grondexploitatie, zullen de Ontwikkelaars, ieder naar rato van hun inbreng conform artikel 9.1 een bedrag reserveren. Zij zullen in dat geval een bedrag ter grootte van $(27,31\% + 9,68\%) = 36,99\%$ van het op de Grondexploitatie verwachte verlies storten in de gezamenlijke Grondexploitatie op een nader door de Gemeente aan te wijzen rekening.
- 9.12. Indien uit het jaarlijkse accountantsrapport bij de vaststelling van de Gemeentelijke jaarrekening waarin de Grondexploitatie is opgenomen, volgt dat de Gemeente in verband met een verwacht negatief eindresultaat op de Grondexploitatie een verliesvoorziening dient te treffen, kan de Gemeente de Ontwikkelaars opdragen een storting te doen als bedoeld in het vorige lid.
- 9.13. De in artikel 9.10 en 9.11 bedoelde stortingen kunnen door de Ontwikkelaars weer worden uitgenomen, zodra de in het vorige lid bedoelde Gemeentelijke verliesvoorziening op aangeven van de accountant van de Gemeente kan worden opgeheven, mits het uitnemen in overeenstemming is met de wet- en regelgeving waaraan de Gemeente is gebonden.

10. BOUWRIJP EN WOONRIJP MAKEN

- 10.1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 en het in **Bijlage 10** opgenomen programma van eisen voor de inrichting van het openbaar gebied draagt de Gemeente zorg voor het Bouwrijp maken en Woonrijp maken van de gronden in het Plangebied, zulks met inachtneming van de Europese aanbestedingsregelgeving. De Gemeente is verantwoordelijk voor de aanbesteding en contractering met derden ter zake van het Bouwrijp maken en Woonrijp maken. Zij is daarbij gebonden aan het tussen Partijen overeengekomen budget zoals opgenomen in de Exploitatieopzet. Indien dit budget dreigt te worden overschreden, overlegt de Gemeente met de Ontwikkelaars vooraf over de gevolgen daarvan, waarna de Stuurgroep ter zake een besluit zal nemen.
- 10.2. De Gemeente neemt bij het (laten) vervaardigen van de bestekken ten behoeve van het Bouwrijp maken en Woonrijp maken het tussen Partijen overeengekomen programma van eisen (**Bijlage 10**) in acht. Zij is gehouden de door haar of in opdracht van haar vervaardigde bestekken voorafgaand aan de aanbesteding en uitvoering van genoemde werkzaamheden ter goedkeuring aan de Ontwikkelaars voor te leggen. De Ontwikkelaars kunnen hun goedkeuring slechts onthouden indien een bestek niet in overeenstemming is met het tussen Partijen overeengekomen programma van eisen, dan wel indien de door de Ontwikkelaars noodzakelijk geachte optimalisaties daarin niet, niet voldoende of niet naar behoren zijn doorgevoerd. De door de Ontwikkelaars noodzakelijk geachte optimalisaties dienen zich te beperken tot de inhoud van het bestek en mogen niet leiden tot (a.) kwaliteitsverlies ten opzichte van het in het programma van eisen bepaalde, (b.) stagnatie van de ontwikkeling van het Plangebied of (c.) een andere planinvulling dan in de Exploitatieopzet en het Bestemmingsplan voorzien. De Ontwikkelaars worden geacht hun goedkeuring te hebben verleend indien zij niet binnen acht weken na ontvangst van een bestek een beslissing omtrent goedkeuring hebben genomen.
- 10.3. In de Stuurgroep kunnen Partijen overeenkomen dat ten aanzien van bestekken voor opdrachten voor Bouwrijp maken en Woonrijp maken met een geringe geraamde waarde, in afwijking van het bepaalde in het vorige lid, geen voorafgaande goedkeuring van de Ontwikkelaars is vereist.
- 10.4. De Gemeente houdt het noodzakelijk toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden betreffende het Bouwrijp maken en het Woonrijp maken, waaronder mede begrepen de inrichting van de openbare ruimte.

- 10.5. Partijen treden tijdig in overleg over de door de Gemeente te nemen maatregelen ten behoeve van een goede bereikbaarheid van het Plangebied en ter beperking van de overlast voor partijen die zich vestigen in het Plangebied en bewoners en bedrijven in de directe omgeving van het Plangebied.
- 10.6. Onderdeel van het Bouwrijp maken en Woonrijp maken van Fase 1 vormt de aansluiting van het Plangebied op de provinciale weg N241.
- 10.7. De Gemeente zal in verband met de aanleg van de nutsvoorzieningen de activiteiten van de nutsbedrijven coördineren. De Gemeente zal ervoor zorg dragen dat de kabels en leidingen van de nutsvoorzieningen zoveel mogelijk in het openbaar gebied worden aangelegd en ten behoeve van aan te leggen kabels en leidingen rechten van opstal vestigen op de betreffende percelen ten genoegen van de nutsbedrijven. Partijen zullen zich ervoor inspannen dat de woonwijk als voorzien in het Plangebied voor (data) communicatie voorzien wordt van glasvezelkabels.
- 10.8. De Gemeente zal direct na de definitieve oplevering van het Woonrijp maken de gronden en voorzieningen behorende tot de openbare ruimte (al naar gelang hun aard) voor openbaar gebruik openstellen en aan de wegen een openbare bestemming in de zin van de Wegenverkeerswet geven.
- 10.9. Zodra de binnen het Plangebied aangelegde wegen overeenkomstig de opgestelde bestekken en hetgeen overigens in deze Overeenkomst is bepaald zijn opgeleverd en aan deze wegen de openbare bestemming is gegeven, zal de Gemeente gelden als beheerder in de zin van de Wegenverkeerswet.
- 10.10. Zes maanden nadat het Woonrijp maken algeheel is voltooid, zal de Gemeente het beheer en onderhoud van de openbare ruimte voor haar rekening nemen. Twaalf maanden na het inplanten of inboeten zal de Gemeente het beheer en onderhoud van de beplanting voor haar rekening nemen.
- 10.11. De afrekening van de kosten voor het Bouwrijp maken en Woonrijp maken en de betaling vanuit de Grondexploitatie zullen geschieden naar de stand van de werkzaamheden die het betreft.

11. EXPLOITATIEBIJDRAGE

- 11.1. Conform de Exploitatieopzet worden de navolgende door het Gemeentelijke apparaat te maken kosten ten laste van de Grondexploitatie gebracht:
- a. kosten voor de voorbereiding en het toezicht van het Bouwrijp en Woonrijp maken: € 500.000,-;



- b. kosten voor werkzaamheden op het gebied van planeconomie: € 150.000,-;
 - c. kosten voor werkzaamheden op het gebied van gronduitgifte: € 220.000,-;
- 11.2. De in het vorige lid genoemde bedragen zullen alle in 12 jaarlijkse termijnen van gelijke grootte ten laste van de Grondexploitatie worden gebracht, met ingang van 1 januari 2013.
- 11.3. Conform de Exploitatieopzet wordt ten behoeve van het Gemeentelijke fonds bovenwijks jaarlijks een bedrag van € 9,- per m2 netto uitgeefbare grond ten behoeve van woningen afgedragen op basis van het werkelijk verkochte aantal m2 voor alle woningtypen. Partijen realiseren zich dat er onzekerheid bestaat over de vraag of en in welke mate met toepassing van artikel 6.24 Wro door middel van de onderhavige afspraak kosten van en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden verhaald. Deze onzekerheid hebben Partijen in de gemaakte afspraak verdisconteerd. De Ontwikkelaars doen hierbij uitdrukkelijk afstand van een eventueel bestaande bevoegdheid om hetgeen zij uit hoofde van deze contractuele verplichting aan de Gemeente verschuldigd zijn, als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Voor zover er toch een actie uit onverschuldigde betaling zou worden gestart, leggen Partijen hierbij vast dat de waardevergoeding voor de door de Gemeente verrichte prestatie gelijk is aan het bedrag dat de Ontwikkelaars aan de Gemeente verschuldigd zijn. De in dit artikellid vastgelegde afspraken kwalificeren als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 BW.
- 11.4. Conform de Exploitatieopzet wordt een bedrag van € 85.000,- in de Grondexploitatie gereserveerd voor communicatie. Dit bedrag zal in overleg tussen Partijen worden besteed.
- 11.5. Conform de Exploitatieopzet wordt een bedrag van € 400.000,- in de Grondexploitatie gereserveerd voor de werkzaamheden van de leden van de Stuurgroep en de Projectgroep. Uitkering van genoemd bedrag geschiedt in 12 jaarlijkse termijnen van € 33.333,33 naar rato van de inbreng van ieder der Partijen conform artikel 9.1.
- 11.6. Alle in dit artikel genoemde bedragen hebben prijspeil 1 januari 2012. De bedragen worden geïndexeerd op de wijze zoals voorzien in de Exploitatieopzet. Partijen kunnen unaniem besluiten tot aanpassing van de in de Exploitatieopzet opgenomen indexeringscijfers.
- 11.7. In aanvulling op het bepaalde in de Exploitatieopzet worden de navolgende kosten ten laste gebracht van de Grondexploitatie:

- a. de leges- en griffiekosten van externe instanties in verband met de Grondexploitatie;
 - b. 50% van de totale kosten voor de verkeersaansluiting op de A.C. de Graafweg ter ontsluiting van het Plangebied, de voorbereiding en uitvoering waarvan geschiedt onder regie van de Provincie Noord-Holland. Een eventuele vergoeding van de Provincie Noord-Holland voor de overdracht van gronden benodigd voor de verkeersaansluiting komt niet ten goede aan de Grondexploitatie;
 - c. alle nadere en/ of ondersteunende onderzoeken die noodzakelijk zijn in het kader van het Bouwrijp maken en/ of Woonrijp maken, en de op grond daarvan te nemen maatregelen, waaronder het gevolg geven aan aanbevelingen uit flora- en faunaonderzoeken;
 - d. keuringskosten voor de infrastructuur;
 - e. de kosten voor een gezamenlijk opnamerapport als bedoeld in artikel 21.3;
 - f. elders in deze Overeenkomst expliciet als zodanig aangemerkte kostenposten.
- 11.8. In verband met de ontwikkeling van het Plangebied zal de Gemeente geen andere kosten bij de Ontwikkelaars in rekening brengen dan legeskosten en de kosten als voorzien in deze Overeenkomst.
- 11.9. Door middel van deze Overeenkomst is de betaling van de exploitatiebijdrage overeengekomen en verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 jo. artikel 6.17 lid 1 Wro. Deze Overeenkomst is een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro.

12. FINANCIËLE ADMINISTRATIE EN FINANCIERING

- 12.1. De administratie van de Grondexploitatie wordt gevoerd door de Gemeente en heeft de naam "Grondexploitatie Heerenweide."
- 12.2. Halfjaarlijks of zoveel vaker als één der Partijen dat wenselijk acht, wordt een financieel overzicht van de Grondexploitatie opgesteld. De Grondexploitatie wordt één keer per jaar voorzien van een accountantsrapport.
- 12.3. De Gemeente zal de voor de Grondexploitatie benodigde financiering aantrekken. Zij zal daarbij zo gunstig mogelijke rente en voorwaarden bedingen, welke door Partijen desgewenst kunnen worden getoetst aan de hand van twee door de Gemeente ter zake opgevraagde offertes. Het overeengekomen rentepercentage

wordt op 0,10% naar boven afgerond en de Gemeente brengt daarop de minimale marktconforme renteopslag in rekening die uit hoofde van de staatssteunregels is vereist in verband met de door haar gemaakte kosten, het beslag op haar middelen en de risico's voortvloeiende uit de financiering.

- 12.4. De Gemeente is bevoegd de facturen in relatie tot het Bouwrijp maken en Woonrijp maken te accorderen en te betalen, voor zover deze in overeenstemming zijn met het bepaalde in deze Overeenkomst en de Exploitatieopzet.

13. AFREKENING GRONDEXPLOITATIE EN WINSTNEMING

- 13.1. Binnen drie maanden nadat een Fase van het Plangebied Woonrijp is gemaakt, zullen Partijen op basis van de werkelijk gemaakte kosten en opbrengsten het eindresultaat van de Grondexploitatie van die Fase vaststellen. Vaststelling van het tussentijdse resultaat zal per Fase plaatsvinden, nadat daarover unaniem overeenstemming is bereikt, met dien verstande dat de eerste vaststelling, voor de Fasen I en II gezamenlijk, zal plaatsvinden na afronding van Fase II en dat winstneming enkel mogelijk is conform het bepaalde in het volgende lid. De Gemeente zal bij de vaststelling van het tussentijdse resultaat voor de Fasen I en II een bedrag van € 100.000,- in depot houden gedurende de onderhoudstermijn. De eindafrekening van de totale Grondexploitatie vindt plaats binnen drie maanden na afronding van Fase III, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.6.
- 13.2. Winstneming uit de Grondexploitatie is in beginsel slechts mogelijk na afronding van Fase III en mits een en ander zich verhoudt met het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten en andere regelgeving waaraan de Gemeente gebonden is, zulks ter beoordeling van de Gemeente. Partijen kunnen slechts bij unanimiteit besluiten tot winstneming op een eerder tijdstip, indien en voor zover de Grondexploitatie zulks toelaat en winstneming in overeenstemming is met het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten en andere regelgeving waaraan de Gemeente gebonden is.
- 13.3. Zodra ten laste van de Grondexploitatie winsten kunnen worden genomen, zullen de vorderingen als bedoeld in artikel 9.5 geheel of in gedeelten met voorrang aan de Gemeente worden vergoed. Pas nadat alle in artikel 9.5 bedoelde vorderingen aan de Gemeente zijn voldaan, kunnen Partijen winst nemen volgens de navolgende verdeelsleutel:
- (i) KlokOntwikkeling 27,31%;
 - (ii) USP Vastgoed 9,68%;

(iii) Gemeente 63,01%.

DEEL IV: BEBOUWING, PLANOLOGISCHE MEDEWERKING

14. BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN, SOCIALE HUUR EN KOOP EN PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

- 14.1. Het Bestemmingsplan heeft een flexibel karakter en laat, met inachtneming van de daarin opgenomen flexibiliteitsbepalingen, binnen het Plangebied de ontwikkeling en realisatie van circa 394 woningen toe. De kavels in het Plangebied zijn bestemd voor projectmatige woningbouw in de koopsector, vrije sector woningbouw, sociale huur en koop en particulier opdrachtgeverschap.
- 14.2. De kavels in het Plangebied bestemd voor projectmatige woningbouw zullen met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst worden uitgegeven aan de Ontwikkelaars. De Ontwikkelaars zijn voornemens en spannen zich in om voor wat betreft de woningen de aantallen, woningbouwcategorieën en woningtypen conform het gestelde in **Bijlage 4** bij deze Overeenkomst te realiseren. De Ontwikkelaars stellen naar eigen inzicht, maar in overleg met de Gemeente, de vrij op naam prijzen van de door hen te realiseren koopwoningen vast.
- 14.3. De Ontwikkelaars hebben verklaard ten aanzien van de projectmatige woningen een hoog kwaliteitsniveau aan duurzaamheid na te streven. Zij zullen zich inspannen om, met inachtneming van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR) Gebouw, tot 1 januari 2015 een GPR Gebouw van gemiddeld 7.4 voor alle projectmatig te bouwen woningen te realiseren. Ten aanzien van de vanaf 2015 te realiseren projectmatige woningen zullen zij zich inspannen om een GPR Gebouw van gemiddeld 8 te realiseren. Genoemde inspanningsverplichtingen laten de verplichtingen die bij de omgevingsvergunningverlening ten aanzien van duurzaamheid uit wet- en regelgeving voortvloeien onverlet.
- 14.4. Binnen het Plangebied zullen op de in het Bestemmingsplan aangewezen locaties conform **Bijlage 8** sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Genoemde woningen vallen buiten het bouwplan van de Ontwikkelaars. De Gemeente zal de bouwrijpe kavels ten behoeve van de sociale woningen eerst aanbieden aan het gemeentelijke woningbedrijf Opmeer. Indien daar geen interesse bestaat, zullen de betreffende kavels worden aangeboden aan andere woningbouwcorporaties. Ingeval andere woningbouwcorporaties evenmin interesse hebben, zal de Gemeente met de Ontwikkelaars in overleg treden over verkoop van de betreffende

kavels aan (een) derde(n) ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van huur- en/ of koopwoningen, in welk geval een meeropbrengst ten opzichte van de in de Exploitatieopzet vastgelegde prijzen voor kavels ten behoeve van sociale huurwoningen ten goede zal komen aan de Grondexploitatie. Indien de kavels dan alsnog worden aangewend voor sociale huurwoningen, bedraagt de koopprijs € 13.500,- per kavel en in geval van de realisatie van beneden- en bovenwoningen € 6.500,- per woning, welke prijzen jaarlijks, ingaande op 1 januari 2013, worden aangepast conform de Consumentenprijsindex (CPI). Indien de kavels alsdan niet worden aangewend voor sociale huurwoningen, zal de alsdan voor de kavels te betalen koopprijs worden bepaald aan de hand van een residuële grondwaardeberekening uitgaande van de door de derde(n) op de kavels voorziene bebouwing, waarvan de marktconformiteit alsdan vooraf door een onafhankelijke taxateur zal worden getoetst. De totale voor de betreffende kavels te betalen koopsom zal in geen geval lager zijn dan de in de Exploitatieopzet voor die kavels opgenomen opbrengstraming.

- 14.5. De Gemeente zal binnen het Plangebied circa 66 kavels aan derden beschikbaar stellen voor particulier opdrachtgeverschap. Toewijzing van deze kavels geschiedt met inachtneming van het bepaalde in artikel 8. Partijen zullen zich, wanneer het Gemeentelijke beleid dit vergt, inspannen om binnen de kaders van deze Overeenkomst mogelijkheden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) te creëren. CPO mag niet leiden tot vermindering van het resultaat van de Grondexploitatie.

15. PLANOLOGISCHE PROCEDURES

- 15.1. De Gemeente verbindt zich jegens de Ontwikkelaars te bevorderen dat voor het Plangebied het Bestemmingsplan, dat de realisatie van circa 394 woningen toelaat, in procedure wordt gebracht en dat dit Bestemmingsplan spoedig wordt vastgesteld. De Gemeente verklaart zich bereid – met inachtneming van haar publiekrechtelijke bevoegdheid en de geldende wet- en regelgeving – haar medewerking aan de realisatie van het bouwplan van de Ontwikkelaars te verlenen en zal zich naar vermogen inspannen de geëigende juridisch planologische procedures tijdig in gang te zetten en voortvarend af te ronden en de aangevraagde vergunningen, toestemmingen, ontheffingen of anderszins te verlenen. Indien nodig spant de Gemeente zich bij hogere en/of andere overheden naar vermogen in om de realisatie van het bouwplan mogelijk te maken, zulks eveneens met inachtneming van haar publiekrechtelijke bevoegdheid en de geldende wet- en regelgeving.

15.2. Met inachtneming van het bepaalde in het vorige lid is de Gemeente volledig vrij in het voorbereiden, nemen en uitvoeren van publiekrechtelijke besluiten en beslissingen ten aanzien van de ontwikkeling van het Plangebied. De Gemeente zal nimmer aansprakelijk zijn voor de gevolgen daarvan voor het bouwplan, voor de uitvoering van deze Overeenkomst of anderszins voor de Ontwikkelaars. Indien bezwaar- en/of beroepschriften, dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties, dan wel geen of gewijzigde doorgang van het bouwplan, mochten leiden tot niet, dan wel vertraagde verlening van de benodigde vergunningen, goedkeuring, toestemmingen en afwijkingen dan wel tot weigering, schorsing of vernietiging daarvan, zal de Gemeente nimmer aansprakelijk zijn voor de daaruit voortvloeiende schade.

15.3. Ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst niet of niet tijdig mogelijk maken, zullen Partijen ter zake overleg voeren en zich inspannen om de (financiële) nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken, met dien verstande dat die nadelige gevolgen slechts voor rekening van de Gemeente kunnen zijn voor zover zij de Grondexploitatie betreffen en dan nog slechts naar rato van haar inbreng. Onder belemmeringen van publiekrechtelijke aard worden onder meer verstaan:

- a. de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke nodig zijn voor de uitvoering van het bouwplan;
- b. de gevolgen van beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake;
- c. besluiten omtrent aanpassing van de Grondexploitatie, het Bestemmingsplan en het Verkavelingsplan, voor zover noodzakelijk op grond van geldende wet- en regelgeving.

16. VERGOEDING KOOPWONINGEN

16.1. De Ontwikkelaars betalen in aanvulling op de overeengekomen grondprijzen voor de bouwrijpe kavels aan de Grondexploitatie een vergoeding van € 4.200,- exclusief BTW per projectmatige koopwoning die door de Ontwikkelaars wordt gebouwd op gronden binnen het Plangebied die voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst Gemeentelijk eigendom waren. Genoemd bedrag zal jaarlijks, ingaande op 1 januari 2013, worden aangepast conform de Consumentenprijsindex (CPI). Het aantal woningen waarover deze vergoeding zal zijn ver-

schuldigd, is volgens de Exploitatieopzet 156. De vergoeding is verschuldigd op het moment van afname van de betreffende bouwrijpe kavels. Geen vergoeding is verschuldigd voor eventueel door de Ontwikkelaars te realiseren sociale koopwoningen en voor de 12 vrije sector kavels op het eiland gelegen aan de oostzijde van het Plangebied zoals weergegeven op de gronduitgiftekaart (**Bijlage 8**).

17. PUBLIEKRECHTELIJKE RANDVOORWAARDEN BIJ ONTWIKKELING EN REALISATIE

- 17.1. Bij de ontwikkeling van de aan hen uitgegeven bouwrijpe kavels zullen de Ontwikkelaars zich richten naar de onderstaande publiekrechtelijke randvoorwaarden:
- a. het Bestemmingsplan;
 - b. het Beeldkwaliteitplan;
 - c. de Bouwverordening;
 - d. het Bouwbesluit;
 - e. de te verlenen omgevingsvergunningen;
 - f. het Verkavelingsplan (**Bijlage 11**);
 - g. overige toepasselijke (wettelijke) voorschriften.
- 17.2. Het vorenstaande laat de bevoegdheid van de Ontwikkelaars onverlet om ten behoeve van hun bouwplannen gebruik te maken van de daartoe in de Wro opgenomen planologische instrumenten.
- 17.3. In het Bestemmingsplan wordt mogelijk een bevoegdheid opgenomen om de bestemming van gronden bestemd tot "Wonen" te wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk." Ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst is zulks nog ongewis. Indien deze wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen en de Gemeente alsdan van deze bevoegdheid gebruik maakt ten behoeve van de realisatie van een basisschool met een oppervlakte van maximaal 5.000 m², zullen de Ontwikkelaars zich onthouden van het indienen van zienswijzen en beroep daartegen alsmede van het claimen van schadevergoeding, inclusief planschade. De Ontwikkelaars zullen in dat geval geen aanspraak maken op schadevergoeding wegens het wegvallen van bouwmogelijkheden. In voorkomend geval zullen Partijen over de gevolgen van een dergelijke wijziging voor de Exploitatieopzet en deze Overeenkomst nader in onderhandeling treden.

18. INFORMELE BEOORDELING BOUWPLAN

- 18.1. De Gemeente heeft geen bemoeienis met de ontwikkeling en realisatie van de woningen door de Ontwikkelaars anders dan uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden op het gebied van onder meer vergunningverlening. De Ontwikkelaars kunnen de door hen vervaardigde bouwplannen vooruitlopend op een formele beoordeling in het kader van de vergunningaanvraag informeel voorleggen aan de Gemeente. Zij zijn daartoe niet verplicht.

19. PLANNING EN FASERING

- 19.1. Bij de uitvoering van deze Overeenkomst zullen Partijen de globale planning gekoppeld aan de Exploitatieopzet zoals opgenomen in **Bijlage 4** in acht nemen. De in de globale planning opgenomen termijnen en data zijn streeftermijnen en streefdata ter zake waarvan Partijen een inspanningsverplichting aanvaarden, behoudens ingeval Partijen schriftelijk anderszins overeenkomen. Voor de Grondexploitatie werken Partijen gezamenlijk een planning en fasering uit met als uitgangspunt genoemde globale planning.
- 19.2. De uitgifte van gronden in het Plangebied zal gefaseerd plaatsvinden in de periode 2013 tot en met 2022 of zoveel later als de voor de ontwikkeling van het Plangebied benodigde planologische medewerking onherroepelijk is. De uiterste datum voor afname van de bouwrijpe kavels in het Plangebied is 31 december 2022, met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.8 hierna.
- 19.3. Het Plangebied bestaat uit drie Fasen, zoals weergegeven op de als **Bijlage 5** aangehechte tekening. Iedere Fase zal door de Ontwikkelaars, in overleg met de Gemeente, worden gesplitst in drie of vier afzonderlijke deelfasen. Daarbij geldt geen einddatum per Fase voor afname van de bouwrijpe kavels, behoudens de in het vorige lid opgenomen uiterste datum voor afname. De Ontwikkelaars stellen de planning en (deel)fasering van de uitgifte van de bouwrijpe kavels naar eigen inzicht en in overleg met de Gemeente vast.
- 19.4. De Ontwikkelaars zijn verplicht tot afname van de bouwrijpe kavels, met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.10. Afname van bouwrijpe kavels geschiedt in beginsel per deelfase, behoudens de in artikel 19.2 opgenomen uiterste datum waarop alle bouwrijpe kavels volledig moeten zijn afgenomen.
- 19.5. De Gemeente zal de gronden op schriftelijk verzoek daartoe van de Ontwikkelaars per (deel)Fase Bouwrijp maken, met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.10. Met het Bouwrijp maken van een volgende Fase zal pas kunnen worden gestart nadat 90% van alle kavels in de voorgaande Fase is verkocht.

- 19.6. De Ontwikkelaars zijn verplicht 70% van de bouwrijpe kavels in een deelfase af te nemen en de over die kavels verschuldigde koopsom te vergoeden, zodra 70% van de projectmatige woningen in de betreffende deelfase door hen is verkocht. Over de resterende 30% van de bouwrijpe kavels wordt vanaf die datum een rente berekend ter hoogte van de in artikel 12.3 genoemde percentages op jaarbasis. De Ontwikkelaars nemen deze resterende kavels in een deelfase door middel van een ABC-levering per individuele kavel af na verkoop van deze kavel aan een particuliere koper, met dien verstande dat zij alle resterende kavels in een deelfase uiterlijk 12 maanden na start bouw in de betreffende deelfase moeten hebben afgenomen.
- 19.7. Indien de Ontwikkelaars niet binnen twaalf maanden na start bouw de bouwrijpe kavels binnen een deelfase hebben afgenomen, staat het de Gemeente vrij om de (resterende) bouwrijpe kavels in de betreffende deelfase te verkopen aan derden, zonder dat de Ontwikkelaars daarbij enige aanspraak kunnen maken op vergoeding van kosten of schade. Deze mogelijkheid laat de bevoegdheid van de Gemeente onverlet om de als gevolg van de niet tijdige afname geleden schade direct te verhalen op (één van) de Ontwikkelaars. Onder deze schade worden onder meer, maar niet uitsluitend verstaan renteverliezen, gedeerde inkomsten bij verkoop van de bouwrijpe kavels en verkoopkosten. Deze schade zal niet ten laste van de Grondexploitatie komen. Het niet tijdig afnemen van de bouwrijpe kavels als bedoeld in dit artikellid wordt niet aangemerkt als een tekortkoming in de zin van artikel 28.1 hierna.
- 19.8. Zolang de gronden door de Gemeente niet Bouwrijp zijn gemaakt, zijn de Ontwikkelaars niet gehouden tot afname. Met het Bouwrijp maken van (deelfasen in) Fase I zal pas kunnen worden aangevangen nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Indien het Bouwrijp maken voor Fase I uitloopt ten opzichte van de planning als opgenomen in **Bijlage 4** als gevolg van het niet onherroepelijk zijn van het Bestemmingsplan, zullen alle in dit artikel opgenomen data met eenzelfde periode opschuiven in de tijd. In dat geval zal de Stuurgroep de planning herijken en opnieuw vaststellen.
- 19.9. Het Woonrijp maken geschiedt per deelfase. De Gemeente zal de werkzaamheden ter zake het Woonrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte voltooien in samenhang met de voortgang van de realisatie door de Ontwikkelaars van hun bouwplan en afronden binnen zes maanden nadat de laatste bouwwerkzaamheden op de kavels in de betreffende deelfase zijn afgerond.

- 19.10. Indien een Partij voorziet dat afgeweken zal (moeten) worden van de planning, dan zal zij de andere Partijen onverwijld informeren. Partijen zullen dan in overleg bezien of en op welke wijze de planning bijgesteld c.q. aangepast dient te worden.

DEEL V. DIVERSEN

20. OVERLEGSTRUCTUUR GRONDEXPLOITATIE

- 20.1. Partijen werken samen in een projectorganisatie ten behoeve van de Grondexploitatie. Partijen streven naar continuïteit in de projectorganisatie en naar vaste gesprekspartners. De projectorganisatie bestaat uit een Stuurgroep en een Projectgroep.
- 20.2. De Stuurgroep heeft tot taak:
- (i) sturing te geven aan een juiste uitvoering van de Overeenkomst voor wat betreft de Grondexploitatie en daartoe de benodigde besluiten te nemen;
 - (ii) te waarborgen dat de overeengekomen werkzaamheden worden verricht binnen de overeengekomen termijnen en financiële afspraken;
 - (iii) te dienen als overleg- en adviesorgaan voor alle zaken die van belang zijn voor de uitvoering en voortgang van de Grondexploitatie;
 - (iv) Partijen in staat te stellen zaken over en weer ter goedkeuring voor te leggen of ter kennisneming aan te bieden;
 - (v) de Projectgroep in te stellen en de taken van de Projectgroep vast te stellen, voor zover niet reeds geregeld in onderhavige Overeenkomst.
- 20.3. In de Stuurgroep zijn vertegenwoordigd vanuit de Gemeente twee leden van of namens het College, alsmede een door de Gemeente aan te wijzen projectcoördinator, en vanuit de Ontwikkelaars één persoon van of namens de directie van iedere Ontwikkelaar alsmede een door de Ontwikkelaars aan te wijzen projectcoördinator. De projectcoördinatoren zijn ondersteunend in de Stuurgroep. De voorzitter van de Stuurgroep is één van de leden van of namens het College van de Gemeente. Besluitvorming geschiedt binnen de Stuurgroep op basis van unanimiteit. De Stuurgroep is slechts bevoegd besluiten te nemen die dienen ter uitvoering van en volledig passen binnen het kader van deze Overeenkomst en die niet naar aard of strekking zijn voorbehouden aan het College of de Gemeente-

raad van de Gemeente. Ingeval in de Stuurgroep een voornemen tot besluitvorming in afwijking van het in deze Overeenkomst bepaalde wordt besproken, zal dit voornemen ter goedkeuring aan de directies van de Ontwikkelaars worden voorgelegd, alvorens daarover door het College of de Gemeenteraad een besluit wordt genomen.

- 20.4. De Projectgroep bestaat uit een vertegenwoordiging namens iedere Partij en wordt voorgezeten door de vanuit de Gemeente aangewezen projectcoördinator als bedoeld in het vorige lid. De Projectgroep heeft tot taak de werkzaamheden betreffende de Grondexploitatie voor te bereiden, te ontwikkelen en te coördineren. De Projectgroep is niet bevoegd ter zake besluiten te nemen. De Projectgroep kan worden uitgebreid met één of meer werkgroepen en/ of met externe adviseurs of andere derden.
- 20.5. Partijen stellen in onderling overleg een vergaderschema op voor de Stuurgroep en de Projectgroep. Van alle vergaderingen van de Stuurgroep en de Projectgroep worden verslagen opgesteld door een notulist. De verslagen zijn gereed binnen vijf werkdagen na de vergadering en worden in de eerstvolgende vergadering vastgesteld.

21. SCHADE ALS GEVOLG VAN WERKZAAMHEDEN

- 21.1. De Ontwikkelaars zijn jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade die de Gemeente lijdt als gevolg van de door of namens Ontwikkelaars uitgevoerde werkzaamheden in het Exploitatiegebied. De Ontwikkelaars vrijwaren de Gemeente voor aanspraken van derden jegens de Gemeente die van voornoemde werkzaamheden het gevolg zijn. Op gelijke wijze is de Gemeente jegens de Ontwikkelaars aansprakelijk voor alle schade die de Ontwikkelaars lijden als gevolg van de door of namens de Gemeente uitgevoerde werkzaamheden in het Exploitatiegebied. De Gemeente vrijwaart de Ontwikkelaars voor aanspraken van derden jegens de Gemeente die van die werkzaamheden het gevolg zijn.
- 21.2. Ingeval de schadeveroorzakende Partij als bedoeld in het eerste lid na sommatie in gebreke blijft de schade als bedoeld in het vorige lid te herstellen, is de andere Partij c.q. zijn de andere Partijen na afloop van de in de sommatie genoemde redelijke termijn gerechtigd de schade voor rekening van de schadeveroorzakende Partij te herstellen.
- 21.3. Partijen zullen voor rekening van de Ontwikkelaars voor aanvang van de eerste bouwwerkzaamheden in het Plangebied gezamenlijk een opnamerapport doen

vervaardigen van de omgeving van het Plangebied (waaronder de daarin gelegen wegen), welk rapport door Partijen zal worden ondertekend.

22. PLANSCHADE

- 22.1. Alle kosten verband houdende met planschade, waaronder mede worden gerekend de ambtelijke kosten, procedurekosten en planschadebeoordelingskosten, komen ten laste van de Grondexploitatie.
- 22.2. De Gemeente zal de Ontwikkelaars schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de door de Gemeente in relatie tot de ontwikkeling van het Plangebied te nemen planologische besluiten. De Gemeente zal de Ontwikkelaars in voorkomend geval in de gelegenheid stellen om inhoudelijk te reageren op een ingediende aanvraag om planschadevergoeding en deze reactie inhoudelijk laten meewegen bij de beslissing op het verzoek.

23. FINANCIËLE ZEKERHEID

- 23.1. Indien dit naar het oordeel van de Gemeente wenselijk is, zullen de Ontwikkelaars ter meerdere zekerheid van een deugdelijke en tijdige nakoming van hun verplichtingen die voortvloeien uit deze Overeenkomst meewerken aan het vestigen van zekerheid in de vorm van:
 - a. een onvoorwaardelijke concerngarantie van de moedermaatschappijen van USP Vastgoed, Schadenberg en Van Excel, en de moedermaatschappij van KlokOntwikkeling, KlokGroep;
 - b. het verstrekken van een Woningborg waarborgcertificaat dan wel een GIW-garantie aan de particuliere kopers, welke afspraak in hoofdzaak tot doel heeft te waarborgen dat de particuliere kopers afdoende zijn beschermd tegen een onverhoopt faillissement van (één van) de Ontwikkelaars.

24. HOOFDELIJKE VERBONDENHEID

- 24.1. USP Vastgoed, KlokOntwikkeling, KlokGroep, Schadenberg en Van Excel zijn ieder hoofdelijk, derhalve ieder voor het geheel, aansprakelijk voor de naleving van alle verplichtingen die voor de Ontwikkelaars uit deze Overeenkomst voortvloeien, behoudens voor zover in deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald.



25. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

- 25.1. Deze Overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende opschortende voorwaarden:
- a. het besluit van de Gemeenteraad en het College van de Gemeente waarin zij instemmen met het aangaan van deze Overeenkomst;
 - b. de door de Gemeenteraad van de Gemeente te nemen noodzakelijke kredietbesluiten ter uitvoering van deze Overeenkomst;
 - c. het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan.
- 25.2. De Gemeente spant zich in om ervoor zorg te dragen dat de Gemeenteraad de onder a en b van het vorige lid bedoelde besluiten uiterlijk op 1 juni 2012 zal hebben genomen.

26. PUBLICATIE

- 26.1. De Ontwikkelaars verklaren zich ermee bekend dat de Gemeente ingevolge het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro de verplichting heeft om binnen twee weken na het sluiten van onderhavige Overeenkomst daarvan kennis te geven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Conform het bepaalde in artikel 6.2.12 Bro zal slechts een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage worden gelegd.

27. OVERDRACHT CONTRACTSPOSITIE/ OVERDRACHT KAVELS

- 27.1. Het is de Ontwikkelaars niet toegestaan om de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen in welke vorm dan ook over te dragen aan derden, behoudens voorafgaande toestemming van de Gemeente. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar toestemming die voorwaarden te verbinden die zij binnen het kader van deze Overeenkomst nodig acht voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen. Het hier bepaalde is niet van toepassing op de verkoop en levering van woningen in het Plangebied door de Ontwikkelaars aan kopers daarvan en op de vestiging van de hypotheekrechten op de gronden.
- 27.2. Het is de Ontwikkelaars niet toegestaan om de gronden binnen het Plangebied in welke vorm dan ook in eigendom over te dragen aan derden anders dan aan eindgebruikers, behoudens voorafgaande toestemming van de Gemeente. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. De Gemeente is



bevoegd om aan het verlenen van haar toestemming die voorwaarden te verbinden die zij binnen het kader van deze Overeenkomst nodig acht voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.

- 27.3. De Gemeente zal haar beslissing omtrent toestemming als bedoeld in voorgaande artikelen nemen binnen zes weken na ontvangst van het schriftelijke verzoek daartoe.
- 27.4. Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 en 2 kan de Gemeente deze Overeenkomst zonder ingebrekestelling vooraf buitengerechtelijk ontbinden, zulks onverminderd haar recht om nakoming en/ of schadevergoeding te vorderen.

28. ONTBINDINGSGRONDEN

- 28.1. In geval één der Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn na door één van de andere Partijen schriftelijk in kennis te zijn gesteld in gebreke blijft, is de andere Partij (c.q. zijn de andere Partijen) gerechtigd om

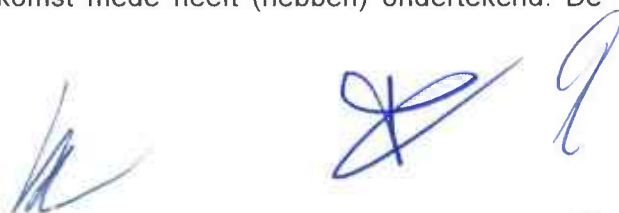
volledige uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn voor elke dag waarop nakoming uitblijft een onmiddellijk opeisbare boete is verschuldigd van € 5.000,-.

- 28.2. Indien nakoming door de Partij die in verzuim is als bedoeld in het eerste lid gedurende 30 dagen uitblijft, is de andere Partij (c.q. zijn de andere Partijen) gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de Partij die in verzuim is te ontbinden.

- 28.3. Ingeval conform het in het vorige lid bepaalde de Overeenkomst met één van de Ontwikkelaars wegens verzuim van die Ontwikkelaar wordt ontbonden, is de andere Ontwikkelaar gehouden alle voor de Ontwikkelaars uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig na te komen. In overleg met de Gemeente kan alsdan een derde als ontwikkelaar bij de Overeenkomst worden betrokken. De participatie door die derde behoeft de voorafgaande schriftelijke instemming van de Gemeente, op dezelfde wijze als in artikel 27.1 bepaald. Indien de andere Ontwikkelaar eveneens in gebreke raakt met de nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst, geldt eveneens het bepaalde in het eerste en tweede lid. Indien en zodra de Overeenkomst met de andere Ontwikkelaar eveneens wordt ontbonden op grond van het bepaalde in het tweede lid, verbeurt iedere Ontwikkelaar een onmiddellijk opeisbare boete van € 500.000,-.



- 28.4. Indien de Gemeente de Overeenkomst met beide Ontwikkelaars tegelijkertijd ontbindt wegens wanprestatie conform het bepaalde in het tweede lid, verbeurt iedere Ontwikkelaar op gelijke wijze als in het derde lid een onmiddellijk opeisbare boete van € 500.000,-.
- 28.5. Ingeval conform het in het tweede lid bepaalde de Overeenkomst met de Gemeente wegens verzuim van de Gemeente wordt ontbonden, verbeurt de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 500.000,-.
- 28.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 24 kunnen de in het eerste, derde en vierde lid genoemde boetes enkel worden verhaald op de Ontwikkelaar die het betreft en op de eigen moedermaatschappij(en) die de Overeenkomst mede heeft (hebben) ondertekend. De Ontwikkelaars zijn ter zake van deze boetes niet hoofdelijk verbonden.
- 28.7. Het in het derde, vierde en vijfde lid bepaalde laat onverlet de gehoudenheid van de niet-nakomende Partij(en) tot vergoeding van alle tengevolge van de wanprestatie opkomende kosten, schaden en interesten, alsmede de bevoegdheid van de andere Partijen om nakoming te vorderen. De betaalde (althans verschuldigde) boete wordt in mindering gebracht op eventueel verschuldigde schadevergoeding. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin niet begrepen.
- 28.8. In geval (voorlopige) surseance van betaling of faillissement van één der Partijen is aangevraagd en/ of uitgesproken, dan wel sprake is van een vrijwillige ontbinding of liquidatie van één der Partijen, zijn de andere Partijen gerechtigd de Overeenkomst met de Partij die het betreft voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. In geval van ontbinding op grond van dit artikellid is de Partij die het betreft aan de Grondexploitatie een vergoeding verschuldigd voor alle schade die van die ontbinding het gevolg is, waaronder in ieder geval, maar niet uitsluitend worden begrepen de navolgende schadeposten: vertragingsschade (waaronder renteverlies), gederfde inkomsten bij de verkoop van de bouwrijpe kavels, kosten voor procesbegeleiding en kosten voor juridische bijstand. Deze schadevergoeding zal daarmee minimaal EUR 150.000,- bedragen, onverminderd het recht van de andere Partijen om hogere schade overeenkomstig artikel 6:95 e.v. BW te vorderen.
- 28.9. In afwijking van het bepaalde in artikel 24 kan de in het vorige lid bedoelde schade enkel worden verhaald op de Partij die het betreft en op de eigen moedermaatschappij(en) die de Overeenkomst mede heeft (hebben) ondertekend. De



Ontwikkelaars zijn ter zake van die schade niet hoofdelijk verbonden. Indien de in het vorige lid bedoelde schade niet kan worden verhaald op de Partij die het betreft of op zijn eigen moedermaatschappij(en), zal die schade ten laste van de Grondexploitatie worden gebracht.

- 28.10. Zonder afbreuk te doen aan de algemene verrekeningsmogelijkheden, zullen de in het eerste, derde, vierde en vijfde lid genoemde boetebedragen en alle in het achtste lid genoemde schadeposten kunnen worden verrekend met alle eventuele vorderingen die de Partij die de boete heeft verbeurd dan wel gehouden is tot schadevergoeding, uit hoofde van deze Overeenkomst op de Grondexploitatie heeft of zal krijgen.
- 28.11. Een tussentijdse ontbinding van de Overeenkomst uit hoofde van dit artikel doet geen afbreuk aan het in artikel 13 ten aanzien van afrekening en winstneming bepaalde.
- 28.12. Indien een ontbinding uit hoofde van dit artikel door een andere Partij wordt betwist, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 35 van toepassing.

29. OVERLEGVERPLICHTING

- 29.1. Indien en voor zover op enig moment komt vast te staan dat de Overeenkomst niet in overeenstemming is met de dan vigerende Europese aanbestedingsregelgeving, althans een reëel risico bestaat dat in relatie tot Europese aanbestedingsregelgeving belemmeringen ontstaan voor ongewijzigde voortzetting van de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken, zijn Partijen verplicht met elkaar te overleggen over aanpassing van de gemaakte afspraken opdat de gesignaleerde belemmeringen worden weggenomen en de gemaakte afspraken weer in overeenstemming worden gebracht met de Europese aanbestedingsregelgeving. Partijen zullen zich in dat geval inspannen om bij aanpassing van hun afspraken zoveel mogelijk te handelen in de geest van de Overeenkomst.
- 29.2. Indien in het in het eerste lid genoemde overleg blijkt dat aanpassing van de Overeenkomst op een voor alle Partijen aanvaardbare wijze niet mogelijk is, zullen Partijen in overleg treden over een afscheidsregeling die recht zal doen aan de belangen van de Ontwikkelaars en van de Gemeente.

30. ONVOORZIENE EN GEWIJZIGDE OMSTANDIGHEDEN

- 30.1. Partijen zullen de voortgang van de Grondexploitatie en de ontwikkeling van het Plangebied jaarlijks evalueren.

- 30.2. Indien de omstandigheden waaronder deze Overeenkomst is gesloten zodanige wijziging ondergaan dat van één der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt dan wel niet meer kan nakomen, dan wel sprake is van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW, treden Partijen met elkaar in overleg. Zij zullen daarbij trachten een aanvaardbare oplossing te vinden voor de gerezen problemen, rekening houdend met hun wederzijdse positie en belangen, en bezien of zij tot een aanpassing van deze Overeenkomst kunnen komen. Indien een en ander niet tot een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing leidt, heeft de meest gereede Partij het recht om ontbinding van de Overeenkomst te vorderen.

31. DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

- 31.1. Deze Overeenkomst duurt voort totdat elk der Partijen aan zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst heeft voldaan en de eindafrekening inzake de Grondexploitatie heeft plaatsgevonden, behoudens het bepaalde elders in deze Overeenkomst.
- 31.2. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden indien de gronden als bedoeld in artikel 3 op 31 december 2012 nog niet door de Ontwikkelaars aan de Gemeente zijn overgedragen, tenzij Partijen uiterlijk op 1 november 2012 schriftelijk zijn overeengekomen genoemde datum voor overdracht naar een later tijdstip te verschuiven.

32. FISCALITEIT

- 32.1. Partijen streven ernaar hun in deze Overeenkomst opgenomen afspraken op voor beide Partijen fiscaal zo voordelig mogelijke wijze vorm te geven.

33. BIJLAGEN, RANGORDEBEPALING

- 33.1. De navolgende door Partijen gewaarmerkte bijlagen horen bij deze Overeenkomst en maken daarvan onverbrekelijk deel uit:
- a. Bijlage 1: Inschrijving handelsregister Kamer van Koophandel van USP Vastgoed, KlokOntwikkeling, Schadenberg, Van Excel en KlokGroep;
 - b. Bijlage 2: Plankaart bestemmingsplan Heerenweide;
 - c. Bijlage 3: Beeldkwaliteitplan Heerenweide;
 - d. Bijlage 4: Exploitatieopzet Heerenweide d.d. 13 oktober 2011;

- e. Bijlage 5: Tekening fasering Plangebied Heerenweide;
 - f. Bijlage 6: Tekening kadastrale weergave door Partijen over en weer aan elkaar over te dragen gronden/ bouwrijpe kavels;
 - g. Bijlage 7: Vier rapporten bodemonderzoek d.d. 20 mei 2003 (projectnr. 03-8100-1039), 26 april 2005 (projectnr. 512047), 2 augustus 2007 (projectnr. 12357) en oktober 2005 (rapportnr. 2005571);
 - h. Bijlage 8: Gronduitgiftekaart;
 - i. Bijlage 9: Taxatierapport DTZ Zadelhoff d.d. 31 oktober 2011;
 - j. Bijlage 10: Programma van eisen bouw- en woonrijp maken Heerenweide d.d. 7 oktober 2011;
 - k. Bijlage 11: Verkavelingsplan.
- 33.2. In geval van strijdigheid tussen de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst, tenzij nadrukkelijk anders door Partijen wordt overeengekomen.

34. GEDEELTELIJKE NIETIGHEID

- 34.1. Nietigheid van enige bepaling van deze Overeenkomst tast de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen niet aan. In geval één van de bepalingen van deze Overeenkomst nietig blijkt te zijn, zullen Partijen in redelijk overleg een vervangende bepaling overeenkomen die zoveel als mogelijk aansluit bij de bedoeling, aard en strekking van de Overeenkomst.

35. GESCHILLEN

- 35.1. Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om te voorkomen dat zich geschillen voordoen waar Partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien zich toch een geschil voordoet (althans dreigt voor te doen), zullen Partijen bezien of dit kan worden beslecht door middel van bemiddeling conform het reglement van het Nederlands Mediation Instituut. Indien dit niet het geval is of indien bemiddeling niet tot een aanvaardbare oplossing leidt, is het bepaalde in het volgende lid van toepassing.
- 35.2. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze Overeenkomst of overeenkomsten ter uitvoering van deze Overeenkomst tussen de Partijen of rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der Partijen als zoda-

nig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank te Alkmaar, tenzij Partijen ter zake van die geschillen alsnog arbitrage overeenkomen. Een geschil in de zin van dit artikel zal geacht worden ook aanwezig te zijn in alle gevallen waarin overeenkomsten ter uitvoering van deze Overeenkomst aanleiding geven tot handelingen of besluiten waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen Partijen vereist is en deze niet kan worden verkregen.

36. TOEPASSELIJK RECHT

36.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

37. SLOTBEPALINGEN

37.1. Deze Overeenkomst bevat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de hierin geregelde onderwerpen. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze Overeenkomst vervangt zij iedere vroegere schriftelijke en/of mondelinge overeenkomst tussen Partijen met betrekking tot die onderwerpen.

37.2. Wijzigingen en/of aanvullingen van deze Overeenkomst kunnen alleen rechtsgeldig worden gemaakt wanneer zij schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.

37.3. Beëindiging van deze Overeenkomst ontslaat Partijen niet van verplichtingen die naar hun aard doorlopen.

37.4. De kopjes boven de artikelen van deze Overeenkomst hebben geen zelfstandige betekenis.

37.5. Het in de overwegingen van deze Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van deze Overeenkomst.

- handtekeningenpagina volgt -

handtekeningenpagina Overeenkomst

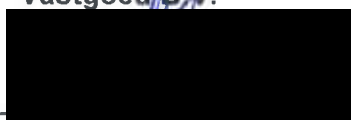
Aldus overeengekomen en in 4- voud ondertekend te Opmeer op 20 december 2011

Gemeente Opmeer



Voor deze: G.J.A.M. Nijpels, burgemeester

USP Vastgoed B.V.



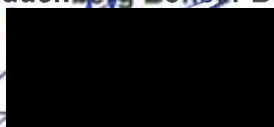
Voor deze: J.L. Nannings

KlokOntwikkeling B.V.



Voor deze: H.P. van Rooijen

Hans Schadenberg Beheer B.V.



Voor deze: J. Schadenberg

A handwritten mark or signature in blue ink at the bottom center of the page.

A handwritten mark or signature in blue ink at the bottom right of the page.

KlokGroep B.V.

[Redacted signature]

Voor deze: Holding A.C.M. van de Klok B.V.,
Voor deze: A.C.M. van de Klok

Van Excel Vastgoed B.V.

[Redacted signature]

Voor deze: Van Excel Beheer B.V.,
Voor deze: J.T.A. van Excel