



gemeente
Haarlemmermeer

Geheim

Onverbindend concept, louter en alleen voor discussiedoeleinden; partijen kunnen hieraan geen rechten ontleen. Zonder overeenstemming tussen partijen en benodigde besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders komt in het geheel geen, dus ook geen voorwaardelijke, overeenkomst tot stand.

ANTERIEURE OVEREENKOMST

<NAAM LOCATIE>

Partijen:

GEMEENTE HAARLEMMERMEER

en

<NAAM PARTIJ>

<datum>

versie <versienummer> + initialen opsteller

Inhoudsopgave

1. Definities.....	4
2. Uitgangspunten van deze Overeenkomst.....	8
3. Plankosten.....	8
4. Bijdrage Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer.....	9
5. Publiekrechtelijke medewerking.....	10
6. Bevoegdhedenovereenkomst.....	10
7. Planschade.....	11
8. Planning.....	12
9. Planontwikkeling.....	12
10. Realisatie van het Project.....	12
11. Bouwrijp maken.....	19
12. Woonrijp maken en overdracht Openbaar Gebied.....	20
13. Juridische Levering Openbaar Gebied.....	21
14. Wettelijke rente.....	22
15. Zekerheidstelling.....	22
16. Fiscaliteit.....	25
17. Overdracht van rechten en verplichtingen.....	26
18. Informatieverstrekking nabijheid luchthaven Schiphol.....	26
19. Inwerkingtreding, looptijd en beëindiging van deze Overeenkomst.....	26
20. Boete.....	28
21. Ondeelbaarheid Overeenkomst.....	28
22. Publicatie, geheimhouding en de Wet openbaarheid van bestuur.....	28
23. [OPTIE: Hoofdelijkheid].....	28
24. Toepasselijk recht en geschillenregeling.....	29
25. Slotbepalingen.....	29
26. Bijlagen.....	29

ANTERIEURE OVEREENKOMST

<NAAM LOCATIE>

Partijen:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HAARLEMMERMEER**, gevestigd en kantoorhoudende aan het Raadhuisplein 1, 2132 TZ Hoofddorp (correspondentieadres: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp), op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 4 februari 2020, nummer 2020.0000226, aangevuld met het Ondermandaatbesluit d.d. 4 februari 2020, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Grondzaken, mevrouw mr. M.J.M. Koopman, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van met kenmerk, hierna ook te noemen de “**Gemeente**”;

en

- II de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid <NAAM> B.V., statutair gevestigd te <plaats> en kantoorhoudende aan <straat>, <postcode> <plaats>, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer <nummer>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam>, <functie>, hierna ook te noemen de “**Ontwikkelaar**”;

de Gemeente en de Ontwikkelaar hierna ieder afzonderlijk ook te noemen “**Partij**” en gezamenlijk ook te noemen “**Partijen**”.

Overwegingen:

- A. De Gemeente is eigenaar van [het perceel/de percelen] grond, gelegen ... te ..., kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie ..., [nummer/nummers] ..., ter grootte van [in totaal] circa ... m², een en ander zoals met ...arcering aangegeven op de situatietekening met nummer ... de dato ..., die als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht, in artikel 1 gedefinieerd als het “**Perceel**”.
- B. De gemeente in samenwerking met de Dorpsraad Rijsenhout en Stichting Leefomgeving Schiphol een uitvraag heeft opgesteld voor de herontwikkeling van de Schouwstraat 10 – 14 en Werf 5 te Rijsenhout;
- C. De gemeente de uitvraag voor nieuwbouw met horecafunctie in de plint en woningbouw, borgen maatschappelijke activiteiten tegen maatschappelijk tarief in de plint en met

woningbouw in het goedkope segment passend bij Rijsenhout heeft uitgezet via een tender;

D. De Ontwikkelaar als winnaar uit de inschrijving naar voren is gekomen en voor eigen rekening en risico de locatie zal heronwickelen, in artikel 1 gedefinieerd als het “**Project**”.

E. Het Project betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro waarvan de realisatie niet mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan “...” zodat een Planologische Maatregel benodigd is.

Optie: De Ontwikkelaar is ermee bekend dat het Project is gelegen in een gebied dat door de netbeheerder Liander is aangewezen als een congestiegebied, zodat de beschikbaarheid van elektrische stroom op dit moment geen gegeven is. Koper aanvaardt de eventuele gevolgen daarvan.

F. De Gemeente is onder voorwaarden in beginsel bereid om zich – onder behoud van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden – in te spannen om publiekrechtelijke medewerking aan de Planologische Maatregel te verlenen.

Optie: Partijen onderkennen dat mogelijk een andere (ruimtelijke ordenings)procedure gevolgd moet worden nadat de Omgevingswet in werking is getreden. Partijen zullen in dat geval in overleg treden over de gevolgen van de inwerkingtreding van de Omgevingswet voor het Project. Daarbij zoeken Partijen zo veel als mogelijk aansluiting bij de huidige betekenis van de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen.

G. Partijen zijn gelet op het vorenstaande in overleg getreden en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken in deze Overeenkomst vast te leggen.

H. Partijen zijn heden een overeenkomst van koop en verkoop aangegaan, welke voorziet in de levering door de Gemeente aan de Ontwikkelaar van grond, benodigd voor het Project door de Ontwikkelaar, Partijen genoegzaam bekend, in artikel 1 gedefinieerd als de “**Koopovereenkomst**”.

I. De Koopovereenkomst en deze Overeenkomst onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

J. Deze Considerans vormt een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

K. Deze overeenkomst zal pas namens de Gemeente worden ondertekend en daarmee tussen Partijen tot stand komen na bestuurlijk besluitvorming door of namens het college

van burgemeester en wethouders.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities

1.1 In deze Overeenkomst verstaan Partijen onder:

Archeologiebeleid: het Archeologiebeleid Haarlemmermeer 2020-2030, vastgesteld door de gemeenteraad op 4 maart 2021.

Bestek: de door de Ontwikkelaar op te stellen zogenaamde RAW-Bestekken (Rationalisatie en Automatisering Grond-, Water- en Wegenbouw) met bijbehorende technische omschrijvingen en tekeningen inzake het Bouw- en Woonrijp maken.

[OPTIE: Betaalbare koopwoning: een woning met een vrij op naam koopprijs als toegestaan voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens) (€ 325.000,00 in 2021).

Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.

Bouwprogramma: het door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar te realiseren bouwprogramma bestaande uit **<aantal uitgeschreven>** (**<aantal in cijfers>**) ...

Bouwrijp maken: de uitvoering van (onder andere) de navolgende werkzaamheden:

- a. Het uit hoofde van wetgeving, de besluiten van hogere overheden, het Bestemmingsplan en het Archeologiebeleid vereiste archeologisch bodemonderzoek;
- b. Het verwijderen van grond die niet voldoet aan de kwaliteit behorende bij de toekomstige functie, het verwijderen van bodemvreemd materialen uit de bodem en het saneren van het grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag;
- c. Het verwijderen en afvoeren van de bovengrondse en ondergrondse obstakels die de realisering van de toekomstige bestemming zouden kunnen belemmeren, waaronder niet gesprongen explosieven;
- d. Het dempen van watergangen en het verrichten van het nodige grondwerk (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering, afgraven en de aanleg van drainage);
- e. Het bereikbaar maken van het Perceel door middel van tijdelijke bouwwegen en de aanleg van bouwstroom en -water;
- f. De aanleg van de nutsvoorzieningen (energie, riolering, water en elektriciteit) en de communicatie- en informatie-infrastructuur (telefoon, radio, tv en internet), omvattende zowel de hoofdleidingen als de huisaansluitingen.

BRO: Wet basisregistratie ondergrond.

Bro: Besluit ruimtelijke ordening.

BW: Burgerlijk Wetboek.

Considerans: de overwegingen, voorafgaande aan deze Overeenkomst.

Definitief Ontwerp (DO): het door de Ontwikkelaar **te vervaardigen / vervaardigde** definitief ontwerp met betrekking tot het Openbaar Gebied in het Plangebied, **met kenmerk ..., d.d. ..., die als Bijlage 2 bij deze Overeenkomst is gevoegd.** De voorwaarden waaraan het DO voor het Openbaar Gebied dient te voldoen zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.4.3 van de DIOR.

DIOR: de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente (versie 2015), Partijen genoegzaam bekend en te raadplegen op de website van de Gemeente (<https://haarlemmermeergemeente.nl/file/5353/download>).

[OPTIE: GBO: gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.]

Inkoopbeleid: het Inkoopbeleid Gemeente Haarlemmermeer 2019, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2019.

[OPTIE: Huisvestingsverordening: de geldende huisvestingsverordening van de gemeente Haarlemmermeer (thans de Huisvestingsverordening Haarlemmermeer 2018 Eerste Wijziging).]

Juridische Levering: de juridische levering, zijnde het vervullen van de voor eigendomsoverdracht vereiste formaliteiten als bedoeld in artikel 3:89 BW (ondertekening van de notariële akte en inschrijving van een afschrift daarvan in de daartoe bestemde openbare registers).

[OPTIE: Koopovereenkomst: de gelijktijdig met deze Overeenkomst gesloten overeenkomst van koop en verkoop, welke voorziet in de overdracht door de Gemeente aan de Ontwikkelaar van grond, benodigd voor ... door de Ontwikkelaar, Partijen genoegzaam bekend.]

[OPTIE: Middenhuurwoning: een huurwoning met bij iedere huurovereenkomst een aanvangshuurprijs tussen (a) de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) of (b)

de liberalisatiegrens voor woonruimte als bedoeld in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) indien dat hoger is (€ 752,33 in 2021), en maximaal 135% van dat bedrag, een en ander zoals is bepaald in artikel ...]

Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.

Ontwerpdocumenten: de door de Ontwikkelaar reeds vervaardigde en nog te vervaardigen ontwerpdocumenten met betrekking tot het Openbaar Gebied in het Plangebied, zijnde in ieder geval: het Schets Ontwerp, het Voorlopig Ontwerp, het Definitief Ontwerp en het Bestek.

Openbaar Gebied: de in het Plangebied door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar te ontwikkelen en te realiseren ruimte, die na de oplevering een openbaar karakter krijgt in de zin van de APV en eigendom van de Gemeente wordt, met inbegrip van alle Voorzieningen van Openbaar Nut, een en ander zoals met ...arcering aangegeven op de situatietekening met nummer ... de dato ..., die als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht.

OPOB: het Overdrachtsprotocol Projecten Openbare Buitenruimte van de Gemeente (versie mei 2017), die als **Bijlage 3** bij deze Overeenkomst is gevoegd.

Overeenkomst: de onderhavige anterieure overeenkomst <naam locatie>, inclusief de Considerans en Bijlagen daarbij.

Perceel: [het perceel/de percelen] grond, gelegen ... te ..., kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie ..., [nummer/nummers] ..., ter grootte van [in totaal] circa ... m², een en ander zoals met ...arcering aangegeven op de situatietekening met nummer ... de dato ..., die als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht.

Plangebied: het gebied dat met ... is ingekaderd op de situatietekening met nummer ... de dato ..., die als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht.

Planning: de tijdsplanning van de ontwikkeling en de realisatie van het Project, waarvan de op de datum van ondertekening van de Overeenkomst vigerende versie (versie ... d.d. ...) is aangehecht als **Bijlage 4**, en welke op de voet van het bepaalde in artikel 8.2 kan worden gewijzigd.

Planologische Maatregel: een besluit tot [OPTIE 1: vaststelling van een bestemmingsplan] [OPTIE 2: wijziging van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 Wro] [OPTIE

3: verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo van het bestemmingsplan [ALTERNATIEF: de beheersverordening] wordt afgeweken]] [OPTIE 4: verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo van het bestemmingsplan [ALTERNATIEF: de beheersverordening] wordt afgeweken].

Project: alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst, waaronder de ontwikkeling en de realisatie van het Bouwprogramma en het Openbaar Gebied.

Schets Ontwerp (SO): het door de Ontwikkelaar [te vervaardigen / vervaardigde] schets ontwerp met betrekking tot het Openbaar Gebied in het Plangebied, met kenmerk ..., d.d. ..., die als Bijlage 5 bij deze Overeenkomst is gevoegd. De voorwaarden waaraan het SO voor het Openbaar Gebied dient te voldoen zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.4.1 van de DIOR.

[OPTIE: Sociale huurwoning: een huurwoning met bij iedere huurovereenkomst een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de betreffen de huurovereenkomst is gesloten ligt: (a) onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) of (b) onder de liberalisatiegrens voor woonruimte als bedoeld in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) indien dat hoger is (€ 752,33 in 2021), een en ander zoals is bepaald in artikel ...]

Structuurvisie: de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 oktober 2012.

[OPTIE: Toegelaten Instelling: een door de Minister als zodanig op grond van artikel 19 Woningwet aangewezen instelling.]

Voorlopig Ontwerp (VO): het door de Ontwikkelaar [te vervaardigen / vervaardigde] voorlopig ontwerp met betrekking tot het Openbaar Gebied in het Plangebied, met kenmerk ..., d.d. ..., die als Bijlage 6 bij deze Overeenkomst is gevoegd. De voorwaarden waaraan het VO voor het Openbaar Gebied dient te voldoen zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.4.2 van de DIOR.

Voorzieningen van Openbaar Nut: de in het Plangebied aan te leggen wegen, openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, waterpartijen, watergangen, bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen (met inbegrip van drainagevoorzieningen), bruggen, tunnels en andere

kunstwerken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, sierende elementen (beelden, sculpturen), openbare verlichting, brandkranen, voorzieningen ten behoeve van het verkeer, voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, straatnaamborden, alsmede de overige voorzieningen met een openbaar karakter.

Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken: het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 januari 2020.

Woonrijp maken: het in definitieve vorm afwerken van het Openbaar Gebied, gereed voor gebruiksdoeleinden. Het Woonrijp maken omvat mede het aanleggen van de ontsluiting(en) en de Voorzieningen van Openbaar Nut.

Wro: Wet ruimtelijke ordening.

- 1.2 De in het vorige lid opgesomde definities kunnen zonder verlies van betekenis in het enkelvoud of het meervoud worden gebruikt.

2. Uitgangspunten van deze Overeenkomst

- 2.1 Partijen gaan deze Overeenkomst aan teneinde de financiële afspraken omtrent de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente aan de Planologische Maatregel voor het Plangebied vast te leggen. Deze financiële afspraken hebben (onder andere) betrekking op:
- a. het verhaal van plankosten; en
 - b. de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen; en
 - c. het verhaal van planschade.
- 2.2 Deze Overeenkomst kwalificeert als anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wro.
- 2.3 Voorts leggen Partijen in deze Overeenkomst de voorwaarden vast die de Ontwikkelaar in acht dient te nemen bij de ontwikkeling en realisatie van het Project en de (her)inrichting van het Openbaar Gebied.

3. Plankosten

- 3.1 De Ontwikkelaar is verplicht om aan de Gemeente bij wijze van (anterieure) exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro de kosten van door de Gemeente verrichte en nog te verrichten werkzaamheden te vergoeden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de Planologische Maatregel en het

Project. Deze vergoeding bedraagt € ... (zegge ... euro), waarover geen omzetbelasting verschuldigd is (**Bijlage 7**).

3.2 De Ontwikkelaar is de in artikel 3.1 bedoelde exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd per de datum dat deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend. De bijdrage zal uiterlijk binnen één (1) week nadat deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend zijn voldaan op de bankrekening van de Gemeente, met rekeningnummer NL97 BNGH 0285 0032 32, ten name van gemeente Haarlemmermeer, onder vermelding van 'Anterieure overeenkomst <naam locatie>, exploitatiebijdrage'.

3.3 Op de in artikel 3.1 bedoelde exploitatiebijdrage is geen omzetbelasting van toepassing omdat de Gemeente handelt in haar hoedanigheid van overheid. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over de exploitatiebijdrage toch omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door Ontwikkelaar aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Gemeente dit bedrag aan de Belastingdienst verschuldigd is. Mocht de heffing naar het oordeel van Ontwikkelaar rechtens niet zijn verschuldigd, dan zal de Gemeente op verzoek van Ontwikkelaar, door en voor rekening van Ontwikkelaar, tegen de aanslag in verzet gaan en Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen haar belangen in de betreffende procedure in te brengen. Indien en voor zover dit verzet ertoe leidt dat de omzetbelasting inderdaad niet verschuldigd blijkt te zijn, dan zal de Gemeente het eventueel door Ontwikkelaar teveel betaalde onmiddellijk aan haar restitueren.

4. Bijdrage Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer

4.1 De Ontwikkelaar is verplicht om aan de Gemeente, ter uitvoering van de Structuurvisie, een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen te betalen. Deze bijdrage bedraagt € ... (zegge ... euro), waarover geen omzetbelasting verschuldigd is (**Bijlage 8**).

4.2 De Ontwikkelaar is de in artikel 4.1 bedoelde bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen verschuldigd per de datum dat de Planologische Maatregel Onherroepelijk geraakt. De bijdrage zal uiterlijk binnen één (1) week nadat de Planologische Maatregel Onherroepelijk is geraakt zijn voldaan op de bankrekening van de Gemeente, met rekeningnummer NL97 BNGH 0285 0032 32, ten name van gemeente Haarlemmermeer, onder vermelding van 'Anterieure overeenkomst <naam locatie>, bijdrage RIH'.

4.3 Op de in artikel 4.1 bedoelde bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is geen omzetbelasting van toepassing omdat de Gemeente handelt in haar hoedanigheid van overheid. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over de bijdrage toch omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door Ontwikkelaar aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Gemeente dit bedrag aan de Belastingdienst verschuldigd is. Mocht de heffing naar het oordeel van Ontwikkelaar rechtens niet zijn verschuldigd, dan zal de Gemeente op verzoek van Ontwikkelaar, door en voor rekening van Ontwikkelaar, tegen de aanslag in verzet gaan en Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen haar belangen in de betreffende procedure in te brengen. Indien en voor zover dit verzet ertoe leidt dat de omzetbelasting inderdaad

niet verschuldigd blijkt te zijn, dan zal de Gemeente het eventueel door Ontwikkelaar teveel betaalde onmiddellijk aan haar restitueren.

- 4.4 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit dit artikel voortvloeiende betalingsverplichting zal de Ontwikkelaar een bankgarantie doen stellen als bedoeld in artikel 15.1.

5. Publiekrechtelijke medewerking

- 5.1 De Gemeente is in beginsel bereid om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – publiekrechtelijke medewerking aan de Planologische Maatregel te verlenen. Onder publiekrechtelijke medewerking verstaan Partijen: de verplichting van de Gemeente om zich – op basis van het door de Ontwikkelaar met inachtneming van in ieder geval de in artikel 5.2 genoemde documenten [in te dienen (ontvankelijke) aanvraag voor de omgevingsvergunning/op te stellen (ontwerp)bestemmingsplan] – binnen het redelijke in te spannen om [de aanvraag voor de omgevingsvergunning in behandeling te (laten) nemen/het bestemmingsplan in procedure te brengen].

- 5.2 De Ontwikkelaar zal een [concept-bestemmingsplan/aanvraag voor de omgevingsvergunning] opstellen dat/die voldoet aan:

- a. de vigerende wet- en regelgeving en het vigerende overheidsbeleid;
- b. het – door de Ontwikkelaar te vervaardigen / vervaardigde – Schets Ontwerp / Voorlopig Ontwerp / Definitief Ontwerp.

Bij eventuele tegenstrijdigheid tussen voormelde documenten gaat a. boven b.

- 5.3 Weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) de Planologische Maatregel, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten, alsmede vertragingen dienaangaande, als dan niet als gevolg van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden, beslissingen van hogere of andere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures, leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente.

- 5.4 De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het (tijdig) verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten. De Ontwikkelaar voldoet aan de Gemeente de leges zoals deze zullen worden vastgesteld op de voet van de vigerende legesverordening ten tijde van het indienen van de aanvraag van de betreffende (omgevings)vergunning.

6. Bevoegdhedenovereenkomst

- 6.1 In verband met het bepaalde in artikel 5.1 dient in deze Overeenkomst voor Gemeente gelezen te worden het college van burgemeester en wethouders, daar waar aan dit orgaan toekomstige bevoegdheden aan de orde zijn. Het college van burgemeester en wethouders bindt zich door het aangaan van deze Overeenkomst door de Gemeente, aan hetgeen aangaande de door hem uit te oefenen bevoegdheden in deze Overeenkomst is overeengekomen.

- 6.2 Partijen onderkennen dat de gemeenteraad in het kader van zijn

bevoegdheidsuitoefeningen – waaronder de bevoegdheid tot het al dan niet verlenen van medewerking aan de Planologische Maatregel – eigen afwegingen omtrent het door Ontwikkelaar beoogde Project kan hebben en dienovereenkomstig besluiten kan nemen. Indien zulks leidt tot één of meer besluiten van de gemeenteraad, die niet in overeenstemming zijn met de inhoud, aard en strekking van deze Overeenkomst, levert dit nimmer een tekortkoming van de Gemeente op.

7. Planschade

- 7.1 De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden jegens de Gemeente tot vergoeding van planschade, voor zover die aanvragen betrekking hebben op of verband houden met de vaststelling, respectievelijk verlening en inwerkingtreding van de Planologische Maatregel en/of andere planologische maatregelen die betrekking hebben op of verband houden met het door de Ontwikkelaar te ontwikkelen Project. De planschaderisicoanalyse die de Ontwikkelaar heeft laten opstellen is als **Bijlage 9** aan deze Overeenkomst gehecht. Uit deze planschaderisicoanalyse blijkt dat de verwachte planschade € ... (zegge ...) bedraagt.
- 7.2 Aanvragen tot vergoeding van planschade neemt de Gemeente in behandeling conform de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008 van de Gemeente. De Ontwikkelaar verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.3 Wro die door de Gemeente wordt uitgekeerd en die voortvloeit uit de vaststelling, respectievelijk verlening en inwerkingtreding van de Planologische Maatregel en/of andere planologische maatregelen die betrekking hebben op of verband houden met het door de Ontwikkelaar te realiseren Project.
- 7.3 De Gemeente zal de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. De Gemeente zal de Ontwikkelaar bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008 van de Gemeente.
- 7.4 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na ieder afzonderlijk en onherroepelijk besluit tot vaststelling en betaling van een bedrag van tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 7.2, dit bedrag schriftelijk aan de Ontwikkelaar mededelen. De betreffende bedragen zullen uiterlijk binnen één (1) week na bedoelde mededeling zijn voldaan op de bankrekening van de Gemeente, met rekeningnummer NL97 BNGH 0285 0032 32, ten name van gemeente Haarlemmermeer, onder vermelding van *'Anterieure overeenkomst <naam locatie>, planschade'*.
- 7.5 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit dit artikel voortvloeiende betalingsverplichtingen zal de Ontwikkelaar een bankgarantie doen stellen als bedoeld in artikel 15.2.

8. Planning

- 8.1 Partijen hebben voor het Project een Planning opgesteld, die als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht. Partijen zullen de Planning bij de uitvoering van hun werkzaamheden in acht nemen.
- 8.2 De Gemeente en de Ontwikkelaar zullen overleg voeren over de voortgang van het Project en de Planning om deze actueel te houden. De eventueel hieruit voortvloeiende wijzigingen van de Planning worden schriftelijk door Partijen vastgelegd.
- 8.3 In geval van een (dreigende) overschrijding van de Planning, dient de Partij die hiervoor verantwoordelijkheid draagt de andere Partij tijdig in kennis te stellen, waarna Partijen in overleg zullen treden.
- 8.4 De in de Planning genoemde data zijn voor beide Partijen indicatief. Een Partij is nimmer aansprakelijk voor eventuele schade die de andere Partij lijdt door eventuele vertragingen.

9. Planontwikkeling

- 9.1 De Ontwikkelaar stelt voor eigen rekening en risico de Ontwerpdocumenten voor het Project op, zulks met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst (hieronder mede begrepen de DIOR en het OPOB). Deze Ontwerpdocumenten betreffen:
- het Schets Ontwerp (**nog te vervaardigen / reeds vervaardigd / reeds vervaardigd en goedgekeurd**);
 - het Voorlopig Ontwerp (**nog te vervaardigen / reeds vervaardigd / reeds vervaardigd en goedgekeurd**);
 - het Definitief Ontwerp (**nog te vervaardigen / reeds vervaardigd / reeds vervaardigd en goedgekeurd**);
 - de Bestekken.
- 9.2 De Ontwikkelaar houdt de Gemeente periodiek op de hoogte van de voortgang die zij maakt bij het opstellen van de in artikel **9.1** aangeduide Ontwerpdocumenten.
- 9.3 De Ontwikkelaar legt de in artikel **9.1** genoemde Ontwerpdocumenten ter toetsing c.q. goedkeuring voor aan de Gemeente. Deze toetsing c.q. goedkeuring is uitsluitend bedoeld om de passendheid binnen de afspraken in deze Overeenkomst vast te stellen, en laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente onverlet. De Gemeente zal in beginsel binnen **...** weken na indiening van het betreffende Ontwerpdocument de Ontwikkelaar berichten omtrent de uitkomst van de toetsing c.q. goedkeuring.
- 9.4 De Gemeente zal naar aanleiding van de Bestekken de stop- en bijwoonmomenten van de Gemeente ter uitoefening van haar toezicht op kwaliteit bepalen. De Ontwikkelaar dient de Gemeente ten minste **...** van te voren uit te nodigen voor het betreffende stop- en bijwoonmoment.

10. Realisatie van het Project

- 10.1 De Ontwikkelaar zal het Project voor eigen rekening en risico realiseren. De Ontwikkelaar streeft er naar zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk **...** te starten met de realisatie van het Project, doch gaat jegens de Gemeente geen realisatieverplichting aan. De realisatie van

het Project zal plaatsvinden in een continu proces, met inachtneming van deze Overeenkomst alsmede het navolgende:

- a. de vigerende wet- en regelgeving en overige dwingendrechtelijke voorschriften en normen van hogere overheden, waaronder de instanties van de Europese Unie, alsmede het vigerend (al dan niet decentrale) overheidsbeleid, hieronder mede doch niet uitsluitend begrepen:
 - (i) De Structuurvisie;
 - (ii) Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken
 - (iii) [OPTIE: de ruimtelijke randvoorwaarden van [INVULLEN: datum]
[ALTERNATIEF: de nog vast te stellen ruimtelijke randvoorwaarden];
 - (iv) [OPTIE: de Welstandsnota van [INVULLEN: datum];
 - (v) Aanbestedingswet 2012;
 - (vi) Inkoopbeleid;
 - (vii) De DIOR;
 - (viii) Het OPOB;
 - (ix) ...; en
 - (x) [OPTIE: [INVULLEN: aanduiding duurzaamheidsdocument van de Gemeente] van [INVULLEN: datum]].
- b. het Bestemmingsplan;
- c. de Ontwerpdocumenten; en
- d. de Planning.

10.2 Het bepaalde in artikel 10.1 (aanhef) en sub b. is mutatis mutandis van toepassing op de wijzigingen, uitwerkingen en nadere eisen ex artikel 3.6 Wro en de omgevingsvergunningen in afwijking van een Bestemmingsplan die met betrekking tot een Bestemmingsplan in het kader van het Project worden vastgesteld dan wel worden verleend.

10.3 Indien een hiervoor in artikel 10.1 sub a., c. en d. vermeld document krachtens de in deze Overeenkomst voorziene besluitvorming wijzigt, treedt een aldus gewijzigd document vanaf het moment tot besluit van wijziging in de plaats van het desbetreffende, hiervoor in artikel 10.1 sub a., c. en d. vermelde document.

10.4 In geval van tegenstrijdigheden tussen de hiervoor in artikel 10.1 aangeduide documenten, geeft de in artikel 10.1 vermelde volgorde van vermelding (a., b. etcetera) de rangorde van de desbetreffende documenten weer, waarbij het eerder genoemde document voorgaat op het later genoemde document.

10.5 In verband met het onder artikel 10.1 sub a onder x genoemde document zal de Ontwikkelaar zich maximaal inspannen om bij de ontwikkeling van het Project rekening te houden met de door de Gemeente gewenste GPR-score van gemiddeld een ... met minimaal een ... voor energie, minimaal een ... voor milieu en een ... voor gezondheid, minimaal een ... voor gebruikskwaliteit en minimaal een ... voor toekomstwaarde.

- 10.6 De Ontwikkelaar dient werkzaamheden in de ondergrond zodanig te (laten) verrichten dat (onder andere) wordt voldaan aan de verplichtingen die voor Gemeente voortvloeien uit de artikelen 9, 27, 30, 32 en 33 lid 3 BRO. De eisen, het format en een handleiding voor bronhouderportaal zijn opgenomen op www.basisregistratieondergrond.nl.
- 10.7 De Ontwikkelaar dient door hem of zijn adviseurs verkregen gegevens met betrekking tot de ondergrond binnen 10 werkdagen na het verkrijgen ervan aan te (laten) leveren bij het BRO Portaal (www.bronhouderportaal-bro.nl) alsmede bij TNO (www.dinoloket.nl).
- 10.8 Indien aangeleverde gegevens onjuist blijken te zijn, dient de Ontwikkelaar kosteloos zijn medewerking te verlenen om deze onjuistheid te corrigeren.
- 10.9 *[OPTIE SOCIALE HUURWONINGEN: De Ontwikkelaar zal 30% van de in het Plangebied te realiseren woningen als Sociale huurwoningen realiseren. ... procent (...%) van Sociale huurwoningen heeft gemiddeld een oppervlakte van ... m² GBO. ... procent (...%) van de te realiseren Sociale huurwoningen heeft een oppervlakte van gemiddeld ... m² GBO. De Ontwikkelaar spant zich ervoor in om de eigendom van de Sociale huurwoningen over te dragen aan een Toegelaten Instelling. Indien de Ontwikkelaar de Sociale huurwoningen niet aan een Toegelaten Instelling overdraagt, zal de Ontwikkelaar – om aan te tonen dat aan de inspanningsverplichting is voldaan - een gemotiveerde verklaring van minimaal twee Toegelaten Instellingen overleggen waarin deze afzien van de Sociale huurwoningen.*
- 10.10 *Gedurende vijftientig (25) jaar na de datum van oplevering van (een) Sociale huurwoning(en) in het Plangebied, is het niet toegestaan om deze Sociale huurwoning(en) anders dan als zodanig te (doen) verhuren. Partijen zullen de datum van oplevering van (een) Sociale huurwoning(en) schriftelijk vastleggen. De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), zal/zullen deze Sociale huurwoning(en) gedurende genoemde periode derhalve uitsluitend verhuren met een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de betreffende huurovereenkomst is gesloten ligt: (a) onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) of (b) onder de liberalisatiegrens voor woonruimte als bedoeld in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) indien dat hoger is (€ 752,33 in 2021). Deze grenzen worden van jaar tot jaar vastgesteld. De aanvangshuurprijs van vijftig procent (50%) van de Sociale huurwoningen ligt onder de eerste aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 633,25 in 2021) en ... procent (...%) van de Sociale huurwoningen ligt onder de tweede aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub b Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 678,66 in 2021). Deze aftoppingsgrenzen worden van jaar tot jaar vastgesteld. De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), is/zijn ten aanzien van lopende huurovereenkomst steeds gerechtigd tot*

jaarlijkse huurverhoging volgens de systematiek van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor particuliere beleggers.

- 10.11 Voor de regulering van de huursector heeft de gemeente Haarlemmermeer de Huisvestingsverordening vastgesteld. Huurders voor wie deze verordening van toepassing is, dienen een huisvestingsvergunning aan te vragen voordat hun huurovereenkomst in kan gaan. De aanvragen zullen worden beoordeeld op basis van de op het moment van aanvraag geldende huisvestingsverordening.
- 10.12 De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), is/zijn gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van het in artikel 10.10 bepaalde en zal/zullen daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs daarvoor nodig heeft. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).
- 10.13 De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) van de te realiseren Sociale huurwoningen, is/zijn verplicht bij iedere overdracht van een of meer Sociale huurwoning(en), middels een kettingbeding in de leveringsakte aan diens rechtsoptvolger(s) de verplichtingen op te leggen als bedoeld in de artikelen 10.9, 10.10, 10.11, 10.12, na te noemen artikel 10.23, alsmede dit artikellid, ten behoeve van de Gemeente, bij niet nakoming waarvan de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 250.000 -- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) per woning per overtreding verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.]
- 10.14 [OPTIE MIDDENHUURWONING: De Ontwikkelaar zal 20% van de in het Plangebied te realiseren woningen als Middenhuurwoningen realiseren. De Middenhuurwoningen hebben gemiddeld een oppervlakte van ... m2 GBO.
- 10.15 Gedurende vijftwintig (25) jaar na de datum van oplevering van (een) Middenhuurwoning(en) in het Plangebied, is het niet toegestaan om deze Middenhuurwoning(en) anders dan als zodanig te (doen) verhuren. Partijen zullen de datum van oplevering van (een) Middenhuurwoning(en) schriftelijk vastleggen. De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), zal/zullen deze Middenhuurwoning(en) gedurende genoemde termijn derhalve uitsluitend verhuren met een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de betreffende huurovereenkomst is gesloten ligt tussen (a) de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) of (b) de liberalisatiegrens voor woonruimte als bedoeld in de Uitvoeringswet huurprijzen

woonruimte (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) indien dat hoger is (€ 752,33 in 2021), en maximaal 135% van dat bedrag. Deze grenzen zullen van jaar tot jaar wijzigen. De gemiddelde aanvangshuurprijs van de Middenhuurwoningen bedraagt 85% van de maximale aanvangshuurprijs (85% van € 1.015,65 in 2021).

- 10.16 De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) is/zijn ten aanzien van lopende huurovereenkomsten steeds gerechtigd tot jaarlijkse huurverhoging op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, + 1%. De huurprijs zal niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hóger is dan het indexcijfer op basis waarvan de huurprijs voor het laatst is gewijzigd. Er zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is.
- 10.17 Voor de regulering van de huursector heeft de gemeente Haarlemmermeer de Huisvestingsverordening vastgesteld. Huurders voor wie deze verordening van toepassing is, dienen een huisvestingsvergunning aan te vragen voordat hun huurovereenkomst in kan gaan. De aanvragen zullen worden beoordeeld op basis van de op het moment van aanvraag geldende huisvestingsverordening.
- 10.18 De Ontwikkelaar, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), is/zijn gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van het in artikel 10.15 en 10.16 bepaalde en zal/zullen daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs daarvoor nodig acht. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).
- 10.19 De Ontwikkelaar en de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) van de te realiseren Middenhuurwoningen is/zijn verplicht bij iedere overdracht van een of meer Middenhuurwoning(en), middels een kettingbeding in de leveringsakte aan diens

rechtsopvolger(s) de verplichtingen op te leggen als bedoeld in de artikelen 10.14, 10.15, 10.16, 10,18, na te noemen artikel 10.23, alsmede dit artikellid, ten behoeve van de Gemeente, bij niet nakoming waarvan de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 250.000-- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) per woning per overtreding verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlennen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.]

- 10.20 [OPTIE BETAALBARE KOOPWONINGEN: De Ontwikkelaar zal ...% van de in het Plangebied te realiseren woningen als Betaalbare koopwoningen realiseren en deze verkopen aan particuliere kopers met een verzamelinkomen van 1 -1,5 keer modaal (€ 36.500 -€ 55.500 in 2021). De Betaalbare koopwoningen hebben gemiddeld een vraagprijs van 85% van de vrij op naam koopprijs als toegestaan voor de Nationale Hypotheek Garantie (85% van € 325.000,00 in 2021) en gemiddeld een oppervlakte van ... m2 GBO.
- 10.21 De Ontwikkelaar is gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van het in artikel 10.20 bepaalde en zal daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de verkoopstukken en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs daarvoor nodig acht. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).
- 10.22 De Ontwikkelaar is/zijn verplicht bij iedere overdracht van een Betaalbare koopwoning onderstaande zelfbewoningsplicht in de leveringsakte aan de koper(s) op te leggen, bij niet nakoming waarvan de Ontwikkelaar, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 250.000-- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) per woning per overtreding aan de Gemeente verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlennen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding Betaalbare koopwoningen

De Ontwikkelaar dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijke gerechtigde(n) is/zijn verplicht bij iedere overdracht van een Betaalbare koopwoning (hierna te noemen: de Woning) een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding op te leggen. De zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding dient woordelijk overgenomen te worden en luidt:

1. De koper zal gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de Woning (= datum gereed melding aan de Gemeente) en inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen, de Woning uitsluitend gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen, dan wel te laten bewonen door een of meer bloedverwanten van de koper in de eerste

graad (hierna te noemen: bloedverwanten).

2. *Indien de datum van voltooiing van de Woning en datum van inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen niet gelijk zijn, is de meest recente datum bepalend voor de aanvang van de termijn als genoemd in lid 1.*
3. *Het is een koper gedurende de in lid 1 gestelde termijn niet toegestaan de Woning te vervreemden dan wel te bezwaren met een persoonlijk of zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.*
4. *Het bepaalde in lid 1 en 3 is niet van toepassing in geval van:*
 - a. *overlijden van koper of één van zijn gezinsleden of de ingeschreven bloedverwanten;*
 - b. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
 - c. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.*
5. *Burgemeester en wethouders kunnen – onverminderd het bepaalde in lid 4 – na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 3. Aan de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden. Ontheffing kan worden verleend, mits koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:*
 - a. *verandering van werkkring van koper of van diens partner of de ingeschreven bloedverwant(en) op grond waarvan redelijkerwijs uit ...plaats... verhuisd dient te worden;*
 - b. *ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;*
 - c. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of zijn eventuele gezinsleden.*
6. *Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro).*
7. *De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek). De notaris, belast met de verkoop en eigendomsoverdracht van de woning binnen de in lid 1 bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in lid 5 bedoelde ontheffing is verleend en/of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4 van dit artikel. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, dan wel er geen sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4, dient de notaris de in de in lid 6 bedoelde boete bij de koper dan wel de alsdan verkopende partij in*

rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.

8. *De koper is verplicht om, gedurende de in lid 1 bedoelde termijn, alle opvolgende eigenaren van de Woning en/of diegene, aan wie hij daarop of op een deel daarvan een zakelijk genotsrecht verleent, middels een kettingsbeding in de leveringsakte te binden jegens de Gemeente aan de verplichtingen bedoeld in dit artikel.'*

10.23 [BOETE: *Bij niet-nakoming van enige verplichting uit hoofde van artikel 10.9, 10.10, 10.11, 10.12, 10.14, 10.15, 10.16 en 10.18 verbeurt de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, een direct opeisbare boete van € 25.000-- (zegge: vijftwintigduizend euro) per woning per kalendermaand of een gedeelte daarvan gedurende welke de overtreding heeft voortgeduurd, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontleen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.]*

11. **Bouwrijp maken**

- 11.1 De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouwrijp maken van het Plangebied met inachtneming van de in artikel 10.1 genoemde documenten.
- 11.2 De Ontwikkelaar neemt bij de verlening van opdrachten voor de in artikel 11.1 bedoelde werkzaamheden – voor zover van toepassing – de aanbestedingsverplichtingen van een aanbestedende dienst uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht, waaronder de Aanbestedingswet 2012 en het Inkoopbeleid in acht. De Ontwikkelaar zal de Gemeente tijdig en vooraf een voorstel doen op welke wijze zij de hiervoor genoemde regelgeving in het algemeen, en in concrete gevallen, zal naleven.
- 11.3 [OPTIE: Indien uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht, waaronder de Aanbestedingswet 2012, voortvloeit dat de Gemeente als aanbestedende dienst moet fungeren,
- a. besteedt de Ontwikkelaar de opdracht aan namens de Gemeente, waarbij na aanbesteding een contractoverneming van de Gemeente door de Ontwikkelaar plaatsvindt. Voor de contractoverneming is geen vergoeding verschuldigd; en
 - b. verleent de Gemeente de Ontwikkelaar een opdracht die gelijk is aan het contract dat door de Ontwikkelaar werd overgenomen voor zover de gronden voor de openbare ruimte bij de Gemeente in eigendom blijven.]
- 11.4 In het kader van gemeentelijk toezicht op de aanbesteding, is de Ontwikkelaar verplicht de Gemeente voorafgaande aan de publicatie van de aanbesteding, de aanbestedingsdocumenten ter goedkeuring voor te leggen. Pas na goedkeuring van de aanbestedingsdocumenten door de Gemeente, zal de Ontwikkelaar respectievelijk de aanbesteding in procedure brengen en de opdracht gunnen.
- 11.5 Partijen zullen elkaar over en weer bijstaan in het geval van een procedure of een klacht

naar aanleiding van een gehouden aanbestedingsprocedure. De interne kosten, advieskosten, kosten van juridische bijstand en eventueel toegewezen proceskosten zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

- 11.6 Indien ingevolge een onherroepelijke gerechtelijke uitspraak, waarin strijdigheid met het aanbestedingsrecht wordt vastgesteld, komt vast te staan dat de Gemeente een schadevergoeding, boete en/of kosten dient te betalen aan derden, is de Ontwikkelaar verplicht dit aan de Gemeente te vergoeden. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden ter zake van deze schaden, boeten en kosten.
- 11.7 Archeologische vondsten gedaan bij ontgravingen zullen eigendom worden van de Gemeente.

12. Woonrijp maken en overdracht Openbaar Gebied

- 12.1 De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied met inachtneming van de in artikel 10.1 genoemde documenten.
- 12.2 De Ontwikkelaar streeft er naar het Openbaar Gebied zo spoedig mogelijk na de oplevering van het Bouwprogramma Woonrijp te maken en aansluitend het Openbaar Gebied aan de Gemeente over te dragen als bedoeld in het OPOB.
- 12.3 De Ontwikkelaar neemt bij de verlening van opdrachten voor de in artikel 12.1 bedoelde werkzaamheden – voor zover van toepassing – de aanbestedingsverplichtingen van een aanbestedende dienst uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht, waaronder de Aanbestedingswet 2012 en het Inkoopbeleid in acht. De Ontwikkelaar zal de Gemeente tijdig en vooraf een voorstel doen op welke wijze zij de hiervoor genoemde regelgeving in het algemeen, en in concrete gevallen, zal naleven.
- 12.4 [OPTIE: Indien uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht, waaronder de Aanbestedingswet 2012, voortvloeit dat de Gemeente als aanbestedende dienst moet fungeren,
- a. besteedt de Ontwikkelaar de opdracht aan namens de Gemeente, waarbij na aanbesteding een contractsoverneming van de Gemeente door de Ontwikkelaar plaatsvindt. Voor de contractsoverneming is geen vergoeding verschuldigd; en
 - b. verleent de Gemeente de Ontwikkelaar een opdracht die gelijk is aan het contract dat door de Ontwikkelaar werd overgenomen voor zover de gronden voor de openbare ruimte bij de Gemeente in eigendom blijven.]
- 12.5 In het kader van gemeentelijk toezicht op de aanbesteding, is de Ontwikkelaar verplicht de Gemeente voorafgaande aan de publicatie van de aanbesteding, de aanbestedingsdocumenten ter goedkeuring voor te leggen. Pas na goedkeuring van de aanbestedingsdocumenten door de Gemeente, zal de Ontwikkelaar respectievelijk de aanbesteding in procedure brengen en de opdracht gunnen.
- 12.6 Partijen zullen elkaar over en weer bijstaan in het geval van een procedure of een klacht naar aanleiding van een gehouden aanbestedingsprocedure. De interne kosten, advieskosten, kosten van juridische bijstand en eventueel toegewezen proceskosten zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

- 12.7 Indien ingevolge een onherroepelijke gerechtelijke uitspraak, waarin strijdigheid met het aanbestedingsrecht wordt vastgesteld, komt vast te staan dat de Gemeente een schadevergoeding, boete of kosten dient te betalen aan derden, is de Ontwikkelaar verplicht dit aan de Gemeente te vergoeden. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden ter zake van deze schaden, boeten en kosten.
- 12.8 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen zal de Ontwikkelaar een bankgarantie doen stellen als bedoeld in artikel **15.3 e.v.**

13. Juridische Levering Openbaar Gebied

- 13.1 De Juridische Levering van het Openbaar Gebied door de Ontwikkelaar aan de Gemeente geschiedt om niet, zo spoedig mogelijk na de oplevering van het Openbaar Gebied door de aannemer aan de Ontwikkelaar en de overdracht van het Openbaar Gebied door de Ontwikkelaar aan de Gemeente als bedoeld in het OPOB, doch uiterlijk twee (2) maanden na de hiervoor bedoelde overdracht.
- 13.2 De notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door de Gemeente aan te wijzen notaris.
- 13.3 Alle kosten met betrekking tot de Juridische Levering, waaronder begrepen de notariskosten en de kosten van de kadastrale meting zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 13.4 De Ontwikkelaar staat in voor zijn bevoegdheid tot eigendomsoverdracht van het Openbaar Gebied ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte van levering.
- 13.5 De Ontwikkelaar staat ervoor in dat het Openbaar Gebied bij het ondertekenen van de notariële akte van levering de feitelijke eigenschappen bezit die voor normaal gebruik conform de bestemming nodig zijn en geen gebreken vertoont.
- 13.6 Het Openbaar Gebied zal aan de Gemeente worden overgedragen vrij van rechten en aanspraken, erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, pandrechten, beslagen, lasten en beperkingen alsmede inschrijvingen daarvan.
- 13.7 De baten, lasten, belastingen en heffingen die inzake het Openbaar Gebied worden geheven komen vanaf het ondertekenen van de notariële akte van levering voor rekening van de Gemeente.
- 13.8 De Ontwikkelaar is gehouden de baten, lasten, belastingen en heffingen over de lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.
- 13.9 In de grond zullen zich geen gehalten van stoffen bevinden die hoger zijn dan de normen voor duurzame geschiktheid van de bodem zoals benoemd in de Regeling bodemkwaliteit bij de betreffende bodemfunctie. In het grondwater mogen geen gehalten aanwezig zijn die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu en/of een normaal gebruik conform de bestemming in de weg staan.
- 13.10 Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte kan geen aanleiding geven tot verrekening.

13.11 Mocht de Ontwikkelaar de omzetbelasting ter zake van de aanlegkosten van het Openbaar Gebied niet van rechtswege in aftrek kunnen brengen, verklaart de Gemeente bij deze dat het over te dragen Openbaar Gebied uitsluitend zal worden gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden in de zin van de Wet op het BTW-Compensatiefonds. Deze verklaring geldt als schriftelijke verklaring in de zin van de hiervoor genoemde regeling.

14. Wettelijke rente

14.1 Een Partij die niet tijdig voldoet aan haar betalingsverplichtingen is over de periode van vertraging de wettelijke rente ex artikel 6:119a junctie 6:120 lid 1 BW verschuldigd (vertragingsschade in geval van handelsovereenkomst). Indien de vertraging langer voortduurt dan veertien (14) dagen, is de desbetreffende Partij van rechtswege in verzuim in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.

15. Zekerheidstelling

15.1 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit artikel 4 voortvloeiende verplichtingen door de Ontwikkelaar zal de Ontwikkelaar uiterlijk bij het ondertekenen van deze Overeenkomst een bankgarantie doen stellen ter hoogte van € ... (zegge ... euro). Deze bankgarantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste drie (3) maanden na het Onherroepelijk worden van de Planologische Maatregel. Verder dient de bankgarantie afgegeven te zijn aan de Ontwikkelaar door een instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht en de clause te bevatten, dat als de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Ontwikkelaar failliet wordt verklaard, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend, op eerste verzoek van de Gemeente het door de Gemeente gevorderde bedrag tot maximaal het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd.

[ALTERNATIEF: Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit artikel 4 voortvloeiende verplichtingen door de Ontwikkelaar zal de Ontwikkelaar uiterlijk bij het ondertekenen van deze Overeenkomst een bankgarantie doen stellen ter hoogte van € ... (zegge ... euro). Deze bankgarantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste <datum>. Verder dient de bankgarantie afgegeven te zijn aan de Ontwikkelaar door een instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht en de clause te bevatten, dat als de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Ontwikkelaar failliet wordt verklaard, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend, op eerste verzoek van de Gemeente het door de Gemeente gevorderde bedrag tot maximaal het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd. Indien de verplichting waarvoor de bankgarantie is gesteld naar het oordeel van de Gemeente niet binnen de looptijd van de bankgarantie wordt/kan worden nagekomen, dient de Ontwikkelaar op eerste aanzegging van de Gemeente onverwijld een nieuwe

bankgarantie te doen stellen, welke dient voort te duren tot ten minste de alsdan door de Gemeente te bepalen datum en voor het overige dient te voldoen aan de in dit artikellid gestelde voorwaarden, waarna de Gemeente de reeds ten laste van de Ontwikkelaar afgegeven bankgarantie zal vrijgeven en retourneren aan de afgevende instelling.]

- 15.2 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit artikel 7 voortvloeiende verplichtingen door de Ontwikkelaar zal de Ontwikkelaar uiterlijk bij het ondertekenen van deze Overeenkomst een bankgarantie doen stellen ter hoogte van € ... (zegge ... euro). Deze bankgarantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste drie (3) maanden na het Onherroepelijk worden van de besluiten op de verzoeken om planschade die bij de Gemeente worden ingediend binnen vijf (5) jaar na het Onherroepelijk worden van de Planologische Maatregel en/of andere planologische maatregelen die betrekking hebben op of verband houden met het door de Ontwikkelaar te realiseren Project. Verder dient deze bankgarantie afgegeven te zijn aan de Ontwikkelaar door een instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht en de clause te bevatten, dat als de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Ontwikkelaar failliet wordt verklaard, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend, op eerste verzoek van de Gemeente het door de Gemeente gevorderde bedrag tot maximaal het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd.

[ALTERNATIEF: Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit artikel 7 voortvloeiende verplichtingen door de Ontwikkelaar zal de Ontwikkelaar uiterlijk bij het ondertekenen van deze Overeenkomst een bankgarantie doen stellen ter hoogte van € ... (zegge ... euro). Deze bankgarantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste <datum>. Verder dient de bankgarantie afgegeven te zijn aan de Ontwikkelaar door een instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht en de clause te bevatten, dat als de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Ontwikkelaar failliet wordt verklaard, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend, op eerste verzoek van de Gemeente het door de Gemeente gevorderde bedrag tot maximaal het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd. Indien de verplichting waarvoor de bankgarantie is gesteld naar het oordeel van de Gemeente niet binnen de looptijd van de bankgarantie wordt/kan worden nagekomen, dient de Ontwikkelaar op eerste aanzegging van de Gemeente onverwijld een nieuwe bankgarantie te doen stellen, welke dient voort te duren tot ten minste de alsdan door de Gemeente te bepalen datum en voor het overige dient te voldoen aan de in dit artikellid gestelde voorwaarden, waarna de Gemeente de reeds ten laste van de Ontwikkelaar afgegeven bankgarantie zal vrijgeven en retourneren aan de afgevende instelling.]

- 15.3 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit artikel 12 voortvloeiende verplichtingen door de Ontwikkelaar zal de Ontwikkelaar uiterlijk bij het ondertekenen van deze Overeenkomst een bankgarantie doen stellen ter hoogte van € ... (zegge ... euro).

Deze bankgarantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste drie (3) maanden na de dag waarop het Openbaar Gebied overeenkomstig het OPOB als overdragen aan de Gemeente wordt beschouwd. Verder dient deze bankgarantie afgegeven te zijn aan de Ontwikkelaar door een instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht en de clausule te bevatten, dat als de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Ontwikkelaar failliet wordt verklaard, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend, op eerste verzoek van de Gemeente het door de Gemeente gevorderde bedrag tot maximaal het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd.

[ALTERNATIEF: Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de uit artikel 12 voortvloeiende verplichtingen door de Ontwikkelaar zal de Ontwikkelaar uiterlijk bij het ondertekenen van deze Overeenkomst een bankgarantie doen stellen ter hoogte van € ... (zegge ... euro). Deze bankgarantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste <datum>. Verder dient de bankgarantie afgegeven te zijn aan de Ontwikkelaar door een instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht en de clausule te bevatten, dat als de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Ontwikkelaar failliet wordt verklaard, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend, op eerste verzoek van de Gemeente het door de Gemeente gevorderde bedrag tot maximaal het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd. Indien de verplichting waarvoor de bankgarantie is gesteld naar het oordeel van de Gemeente niet binnen de looptijd van de bankgarantie wordt/kan worden nagekomen, dient de Ontwikkelaar op eerste aanzegging van de Gemeente onverwijld een nieuwe bankgarantie te doen stellen, welke dient voort te duren tot ten minste de alsdan door de Gemeente te bepalen datum en voor het overige dient te voldoen aan de in dit artikellid gestelde voorwaarden, waarna de Gemeente de reeds ten laste van de Ontwikkelaar afgegeven bankgarantie zal vrijgeven en retourneren aan de afgevende instelling.]

15.4 [OPTIE: Indien de kosten voor het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied na aanbesteding substantieel hoger dan wel lager blijken te zijn dan de hoogte van de bankgarantie als bedoeld in artikel 15.3, zal de Ontwikkelaar binnen twee (2) weken na de definitieve gunning een nieuwe bankgarantie doen stellen ter hoogte van het aanbestede bedrag, waarna de Gemeente de reeds ten laste van de Ontwikkelaar afgegeven bankgarantie zal vrijgeven en retourneren aan de afgevende instelling. De nieuwe bankgarantie dient te voldoen aan de in artikel 15.3 gestelde voorwaarden.]

15.5 [OPTIE: Binnen twee (2) weken na de dag waarop het Openbaar Gebied overeenkomstig het bepaalde in het OPOB als overdragen aan de Gemeente wordt beschouwd, zal de Ontwikkelaar een nieuwe bankgarantie doen stellen ter hoogte van tien procent (10%) van de reeds ten laste van de Ontwikkelaar afgegeven bankgarantie, waarna de Gemeente de reeds op grond van artikel 15.3 ten laste van de Ontwikkelaar afgegeven bankgarantie

zal vrijgeven en retourneren aan de garant. Deze bankgarantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot één (1) jaar en drie (3) maanden na de dag waarop het Openbaar Gebied overeenkomstig het bepaalde in het OPOB als overdragen aan de Gemeente wordt beschouwd. Verder dient deze bankgarantie afgegeven te zijn aan de Ontwikkelaar door een instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht en de clause te bevatten, dat als de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Ontwikkelaar failliet wordt verklaard, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend, op eerste verzoek van de Gemeente het door de Gemeente gevorderde bedrag tot maximaal het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd.

[ALTERNATIEF: Binnen twee (2) weken na de dag waarop het Openbaar Gebied overeenkomstig het bepaalde in het OPOB als overdragen aan de Gemeente wordt beschouwd, zal de Ontwikkelaar een nieuwe bankgarantie doen stellen ter hoogte van tien procent (10%) van de reeds ten laste van de Ontwikkelaar afgegeven bankgarantie, waarna de Gemeente de reeds op grond van artikel 15.4 ten laste van de Ontwikkelaar afgegeven bankgarantie zal vrijgeven en retourneren aan de garant. Deze bankgarantie dient onherroepelijk en onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste <datum>. Verder dient de bankgarantie afgegeven te zijn aan de Ontwikkelaar door een instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht en de clause te bevatten, dat als de Ontwikkelaar naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Ontwikkelaar failliet wordt verklaard, dan wel aan de Ontwikkelaar surséance van betaling wordt verleend, op eerste verzoek van de Gemeente het door de Gemeente gevorderde bedrag tot maximaal het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd. Indien de verplichting waarvoor de bankgarantie is gesteld naar het oordeel van de Gemeente niet binnen de looptijd van de bankgarantie wordt/kan worden nagekomen, dient de Ontwikkelaar op eerste aanzegging van de Gemeente onverwijld een nieuwe bankgarantie te doen stellen, welke dient voort te duren tot ten minste de alsdan door de Gemeente te bepalen datum en voor het overige dient te voldoen aan de in dit artikellid gestelde voorwaarden, waarna de Gemeente de reeds ten laste van de Ontwikkelaar afgegeven bankgarantie zal vrijgeven en retourneren aan de afgevende instelling.]

- 15.6 De Gemeente heeft het recht deze Overeenkomst te ontbinden, indien de Ontwikkelaar niet (tijdig) heeft voldaan aan haar verplichting tot het stellen van zekerheid als omschreven in dit artikel.

16. [OPTIE: Fiscaliteit]

- 16.1 In het algemeen zullen Partijen streven naar een zo gunstig mogelijk, niet onnodig kostprijsverhogend fiscaal regime bij de uitvoering van deze Overeenkomst, eventueel onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Indien door de Gemeente noodzakelijk geacht vanwege haar fiscale positie, zal afstemming met de fiscale autoriteiten plaatsvinden. Partijen overleggen voorafgaand aan de afstemming.

17. Overdracht van rechten en verplichtingen

- 17.1 Het is de Ontwikkelaar niet toestaan zijn rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk, direct noch indirect, over te dragen aan derden, dan wel in te brengen in een samenwerkingsverband, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd om aan de toestemming nadere (financiële) voorwaarden te verbinden.

18. Informatieverstrekking nabijheid luchthaven Schiphol

- 18.1 De Ontwikkelaar is bekend met het feit dat het Plangebied zich bevindt in de nabijheid van de luchthaven Schiphol en is bekend met (onder andere) de geluidsbelasting daarvan op de omgeving. De Ontwikkelaar is verplicht om bij elke vervreemding alsmede ingebruikgeving van binnen het Plangebied gelegen percelen of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, in haar overeenkomsten de opvolgende eigena(a)r(en) en/of gebruikers en/of zakelijk gerechtigde(n) te wijzen op het feit dat het aan hun verkochte perceel zich bevindt in de nabijheid van luchthaven Schiphol. De Ontwikkelaar wijst daarbij op het bestaan van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS), informatiecentrum voor (aanstaande) omwonenden, www.bezoekbas.nl, dagelijks bereikbaar op nummer 020-6015555.
- 18.2 De verplichting van de Ontwikkelaar met betrekking tot het informeren zoals in artikel 18.1 omschreven alsmede de boetebepaling zoals in artikel 18.3 omschreven, moet bij elke vervreemding alsmede ingebruikgeving van binnen het Plangebied gelegen percelen of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of gebruikers en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingsbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente (derdenbeding).
- 18.3 Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichting uit artikel 18.2 verbeurt de overtreder respectievelijk nalatige indien zij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld, na de in die ingebrekestelling vermelde termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige boete van € 25.000,- (zegge vijftienduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding. Deze boete dient door de overtreder respectievelijk nalatige te worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente.

19. Inwerkingtreding, looptijd en beëindiging van deze Overeenkomst

- 19.1 Deze Overeenkomst treedt in werking zodra deze Overeenkomst door Partijen is ondertekend en loopt door totdat Partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst hebben voldaan.
- 19.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 19.1, heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst bij aangetekende brief te beëindigen indien:
- a) een door de Ontwikkelaar in het kader van het Project aangevraagde vergunning,

- ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur wordt geweigerd danwel wordt ingetrokken; of
- b) uiterlijk drie (3) jaar na de inwerkingtreding van deze Overeenkomst de Planologische Maatregel niet Onherroepelijk is geworden.
- 19.3 Bij het einde van de Overeenkomst op de voet van artikel 19.2 blijft het bepaalde in artikel 3, artikel 4 en artikel 7 van kracht, totdat aan alle daarin opgenomen verplichtingen is voldaan. Voorts draagt de Ontwikkelaar bij het einde van de Overeenkomst op de voet van artikel 19.2 zijn eigen kosten en schade en worden door de Ontwikkelaar de reeds door de Gemeente gemaakte kosten volledig aan de Gemeente vergoed. De Gemeente zal hiertoe een kostenstaat aan de Ontwikkelaar overleggen.
- 19.4 Partijen zijn over en weer gerechtigd om deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekende brief te ontbinden, indien één van hen zodanig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst dat van de andere Partij redelijkerwijs niet kan worden verlangd dat deze de Overeenkomst laat voortduren. Voor zover nakoming niet blijvend onmogelijk is of uit een mededeling van de andere Partij blijkt dat zij in de nakoming van haar verplichting(en) zal tekortschieten, ontstaat het recht op ontbinding van deze Overeenkomst eerst nadat de tekortschietende Partij bij aangetekende brief in gebreke is gesteld waarbij een termijn van tenminste acht (8) dagen en maximaal drie (3) maanden voor de nakoming is gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.
- 19.5 Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst de Ontwikkelaar besluit tot haar ontbinding, de Ontwikkelaar in staat van faillissement geraakt, dan wel surseance van betaling door of voor de Ontwikkelaar wordt aangevraagd, dan wel een verzoek tot toelating in de Wet schuldsanering natuurlijke personen wordt gedaan, dan wel de Ontwikkelaar de vrije beschikking verliest over een omvangrijk deel van haar vermogen, met als gevolg dat de Ontwikkelaar niet langer in staat is de verplichtingen uit deze Overeenkomst na te komen, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens de Ontwikkelaar, te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten. Alvorens tot ontbinding als hiervoor bedoeld over te gaan wordt de Ontwikkelaar de mogelijkheid geboden om zijn rechten en/of verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan (een) derde(n), dan wel in te brengen in een samenwerkingsverband, onder toepassing van het bepaalde zoals in artikel 17.1 omschreven.
- 19.6 Indien deze Overeenkomst eindigt of wordt ontbonden dan zal de Ontwikkelaar geen aanspraak op enigerlei schadevergoeding of gedeerde (project)winst geldend kunnen maken, hoe ook genaamd en onder welke titel ook, een en ander onverminderd de aansprakelijkheid voor de gemaakte plankosten van de Gemeente.

20. Boete

20.1 Bij niet (of niet volledige) nakoming en/of overtreding van de verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst, verbeurt de Ontwikkelaar aan de Gemeente – na ingebrekestelling en na afloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn – een onmiddellijk opeisbare boete van € ... (zegge ... euro) voor iedere dag dat de niet nakoming en/of overtreding voortduurt. Deze boete dient door de Ontwikkelaar te worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente. De Gemeente heeft het recht naast de boete nakoming en/of schadevergoeding van de Ontwikkelaar te vorderen.

21. Ondeelbaarheid Overeenkomst

21.1 De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

22. Publicatie, geheimhouding en de Wet openbaarheid van bestuur

22.1 Na ondertekening van deze Overeenkomst zal de Gemeente een kennisgeving en zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst publiceren respectievelijk ter inzage leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro en artikel 6.2.12 Bro.

22.2 Behoudens het bepaalde in artikel 22.1 zullen Partijen zich onthouden van mededelingen aan derden met betrekking tot de totstandkoming en inhoud van deze Overeenkomst en zullen de informatie die zij over en weer van elkaar ontvangen geheimhouden, tenzij op grond van wetgeving, waaronder de Wet openbaarheid van bestuur en de Wet ruimtelijke ordening, tot openbaarmaking van enige informatie moet worden overgegaan of de Partij van wie de betreffende informatie afkomstig is schriftelijk instemt met een dergelijke openbaarmaking. Aan dergelijke instemming kan die Partij voorwaarden verbinden.

23. [OPTIE: Hoofdelijkheid]

23.1 Indien twee (2) of meer (rechts)personen Ontwikkelaar zijn, geldt het volgende:

- alle (rechts)personen zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst;
- alle (rechts)personen kunnen uitsluitend gezamenlijk de voor de Ontwikkelaar uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen;
- de (rechts)personen dienen één hunner als hun vertegenwoordiger aan te wijzen en de Gemeente hiervan schriftelijk in kennis te stellen. Van een wijziging van de vertegenwoordiging dient op gelijke wijze kennis te worden gegeven.]

24. Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 24.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 24.2 Alle geschillen over de uitleg en/of bij de uitvoering van deze Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, in eerste instantie beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland.

25. Slotbepalingen

- 25.1 Deze Overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zoveel nog van toepassing, zijn in deze Overeenkomst verwerkt en daarmee vervallen.
- 25.2 Wijzigingen en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.
- 25.3 De kopjes boven de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 25.4 Alle in deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen genoemde bedragen en bijdragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld.
- 25.5 Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst, behoudens voor zover in deze Overeenkomst anders bepaald.
- 25.6 De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor door de Ontwikkelaar geleden of te lijden schade c.q. gemaakte of te maken kosten in verband met deze Overeenkomst danwel de beëindiging of ontbinding (waaronder beëindiging op de voet van artikel 19.2) daarvan.
- 25.7 Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

26. Bijlagen

- 26.1 Van deze Overeenkomst maken de navolgende Bijlagen deel uit:
- Bijlage 1: Situatietekening met nummer ... d.d. ...**
- Bijlage 2: Definitief ontwerp, kenmerk ..., d.d. ...**
- Bijlage 3: Opleveringsprotocol Projecten Openbare Buitenruimte, versie mei 2017**
- Bijlage 4: Planning, versie ..., d.d. ...**
- Bijlage 5: Schets Ontwerp, kenmerk ..., d.d. ...**
- Bijlage 6: Voorlopig Ontwerp, kenmerk ..., d.d. ...**
- Bijlage 7: Plankostenberekening d.d. ...**
- Bijlage 8: Berekening Bijdrage Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer d.d. ...**
- Bijlage 9: Planschaderisicoanalyse d.d. ...**
- 26.2 Indien onderdelen van deze Overeenkomst met een in artikel 26.1 genoemde Bijlage, de later daarin met toepassing van deze Overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder

begrepen, of de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

- a. bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de tekst van de Overeenkomst vóór de Bijlagen;
- b. bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;
- c. regel (a) gaat voor de regel (b).

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Hoofddorp op ...

De Gemeente,

De Ontwikkelaar

Mevrouw mr. M.J.M. Koopman

...