

Model HLTSAMEN

ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST

TUSSEN DE GEMEENTE
HILLEGOM/LISSE/TEYLINGEN
EN
BEDRIJFSNAAM

INZAKE LOCATIE
NAAM LOCATIE

CONCEPT MAAND/NR

Inhoudsopgave

ARTIKEL 1	DEFINITIES.....	5
ARTIKEL 2	DOEL VAN DE OVEREENKOMST	6
ARTIKEL 3	VERPLICHTINGEN VAN DE INITIATIEFNEMER	6
ARTIKEL 4	VERPLICHTINGEN EN PUBLIEKRECHTELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE GEMEENTE	7
ARTIKEL 5	PLANSCHADE	8
ARTIKEL 6	BOUW- EN WOONRIJP MAKEN	9
ARTIKEL 7	FINANCIELE BEPALINGEN	10
ARTIKEL 8	ZEKERHEIDSTELLING	11
ARTIKEL 9	OVERDRACHT GRONDEN	11
ARTIKEL 10	(AANVULLENDE) LOCATIE-EISEN, INRICHTING, VERKAVELING EN BOUWPROGRAMMA PLANGEBIED	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
ARTIKEL 11	VOORTGANGSPANNING.....	17
ARTIKEL 12	OVERLEGSTRUCTUUR.....	18
ARTIKEL 13	SCHADE AAN GEMEENTELIJKE EIGENDOMMEN	18
ARTIKEL 14	OVERIGE SCHADE.....	18
ARTIKEL 15	OVERDRACHT CONTRACTSPOSITIE.....	18
ARTIKEL 16	TOEREKENBARE TEKORTKOMING	19
ARTIKEL 17	BEËINDIGING, ONTBINDING	19
ARTIKEL 18	ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN.....	19
ARTIKEL 19	GESCHILLEN	19
ARTIKEL 20	PUBLICATIE	20
ARTIKEL 21	SLOTBEPALINGEN.....	20
ARTIKEL 22	BIJLAGEN	20
ARTIKEL 23	TERMIJNEN	21

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente X, <Straatnaam>, <Postcode>, <Plaatsnaam>, ten deze krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer/mevrouw <Achternaam>, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente van <datum><besluitnummer>, hierna te noemen: 'de gemeente'

Of

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente X, <Straatnaam>, <Postcode>, <Plaatsnaam> ten deze krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam gevolmachtigde>, die daarbij handelt als gevolmachtigde van de burgemeester ter uitvoering van het besluit van < burgemeester en wethouders van die gemeente of mandataris> van <datum> <besluitnummer>, hierna te noemen: 'de gemeente'

en

2. <Bedrijfsnaam>, statutair gevestigd te <Plaatsnaam>, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer <Achternaam> in de hoedanigheid van <invullen>, kantoorhoudende aan <Straatnaam>, <postcode> te <plaatsnaam>, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer <kvk-nummer>, hierna te noemen 'de initiatiefnemer'

Hierna ook te noemen: 'partijen'

OVERWEGENDE DAT:

- de initiatiefnemer het voornemen heeft om de percelen kadastraal bekend gemeente X, sectie X, nummers X,X,X (gedeeltelijk) en X in exploitatie te nemen en hierop een plan te realiseren, bestaande uit X met bijbehorende voorzieningen van openbaar nut (hierna te noemen "het plan");
- de initiatiefnemer het plan voor eigen rekening en risico realiseert;
- blijkt door initiatiefnemer overlegde bescheiden de genoemde percelen zoals aangeduid op bijlage X, in eigendom zijn en ter beschikking staan van initiatiefnemer;
- de gronden als hiervoor omschreven zijn gelegen in het bestemmingsplan "X", vastgesteld bij raadsbesluit van X;
- partijen geconstateerd hebben dat het plan (dat voorziet in het toevoegen van X uit stedenbouwkundig en planologische oogpunt onder de in deze overeenkomst betrokken voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
- *het vigerende bestemmingsplan niet de mogelijkheid biedt voor het realiseren van het voorgenomen plan;*
- *de gemeente voor het voorgenomen plan toepassing zal geven aan de procedure van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;*

Of

- *de initiatiefnemer voor het hierboven omschreven plan op X een omgevingsvergunningaanvraag heeft ingediend;*
- *de initiatiefnemer de medewerking behoeft van de gemeente voor de toepassing van de planologische procedures en de aanleg van voorzieningen van openbaar nut in het plangebied hetgeen mede kan geschieden door het aangaan van deze exploitatieovereenkomst;*

- de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het realiseren van het plan, *(indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het plangebied alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente)* waarbij de gemeente de hieraan verbonden voorwaarden wenst vast te leggen in een exploitatieovereenkomst;
- partijen overeenstemming hebben over een begroting van kosten, die met het in exploitatie nemen van de gronden (als bedoeld in overweging X *(eventueel nummeren)*) samenhangt;
- partijen bereid zijn een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.12 Wro aan te gaan voor de door de gemeente te verlenen medewerking aan het in exploitatie brengen van het plangebied, zodat kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- de initiatiefnemer de in het kader van de ontwikkeling van het plangebied voorzieningen van openbaar nut zelf wenst te (doen) realiseren en de gemeente daartegen geen overwegende bezwaren heeft;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

De Gemeente verleent medewerking aan X bij het in exploitatie brengen van de gronden, gelegen in het op de bij deze overeenkomst behorende kaart (bijlage X) als zodanig aangegeven Plangebied, zulks overeenkomstig de navolgende bepalingen.

ARTIKEL 1 DEFINITIES

De in deze overeenkomst gebruikte begrippen hebben, tenzij uit de tekst anders blijkt, de betekenis zoals hieronder aangegeven:

Beeldkwaliteitsplan

Een op de lokale situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische vormgeving van de gebouwde omgeving en openbare voorzieningen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan X door de raad vastgesteld op X, dan wel de toekomstige herziening van dit bestemmingsplan.

Bouw- en Woonrijp maken

Het door initiatiefnemer (doen) aanleggen van voorzieningen van openbaar nut in het Plan conform een nader uit te werken bestek met bijbehorende tekeningen en technische omschrijvingen, welk bestek overeenkomstig het vigerende "Programma van Eisen dan wel handboek infrastructuur en openbaargebied plangebied X d.d. X;" (Bijlage X) wordt uitgewerkt. Tevens behoren tot het bouw- en woonrijp maken de over de uitvoering van de hiervoor genoemde werkzaamheden en aanleg van werken in de bestekken en technische omschrijvingen opgenomen onderhoudsverplichtingen.

Burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente X.

Omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Openbare ruimte

De voorzieningen van openbaar nut.

Plan

De ontwikkeling en realisatie van het Plan X met bijbehorende voorzieningen van openbaar nut; een en ander opgenomen in de bescheiden zoals vermeld in de artikelen X (3.3) en X (3.4) van deze overeenkomst.

Plangebied

Gebied, kadastraal bekend gemeente X, sectie X, nummers X, X, X. en x, ter grootte van in totaal circa x ha X a en X ca, dat is aangeduid op de als Bijlage X van deze overeenkomst bijbehorende kaart.

Planologische maatregel

Een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening

Planschade

Schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening

Raad

De gemeenteraad van X (=naam gemeente).

Voortgangsplanning

De door Partijen opgestelde streefplanning zoals bedoeld in Artikel X, waarbinnen de realisatie van het Plan plaatsvindt en die is opgenomen in deze overeenkomst als Bijlage X

Stedenbouwkundig plan

De verdere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet, zijnde een op de locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de samenhangende aanleg, ontwikkeling en uitbreiding van de gebouwde omgeving. Een ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van het stedenbouwkundig plan. Een ontwerp groenvoorziening, ontwerp verkeerskundige inrichting en een beeldkwaliteitsplan kunnen er deel van uitmaken.

Voorzieningen van openbaar nut

De in het kader van de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken binnen het Plangebied aan te leggen of aan te passen wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, kunstwerken, riolering met inbegrip van bijbehorende werken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, openbare verlichting, speelvoorzieningen, brandkranen, waterhuishoudkundige voorzieningen, daartoe te rekenen aansluitingen van nieuwe voorzieningen van openbaar nut op bestaande voorzieningen van openbaar nut en de overige voorzieningen die rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van het Plan.

ARTIKEL 2 DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Het doel van deze overeenkomst is om te komen tot ontwikkeling en realisatie van het Plangebied, alsmede het bouwrijp maken en woonrijp maken. De bouwrijpe grond zal vervolgens voor het gedeelte eigendommen initiatiefnemer door de initiatiefnemer worden bebouwd overeenkomstig de dan geldende planologische situatie (het dan geldende bestemmingsplan) met X. Doel is tevens afspraken te maken over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische/financiële aspecten en over de planning en fasering.

ARTIKEL 3 VERPLICHTINGEN VAN DE INITIATIEFNEMER

- 3.1 Initiatiefnemer zal, met inachtneming van het gestelde in artikel 3.3, voor eigen rekening en risico zorg dragen voor een integrale ontwikkeling en realisatie van het Plan in het plangebied. Tot de integrale ontwikkeling en realisatie behoren het bouw- en woonrijp maken en het (doen) bebouwen van de daartoe aangewezen gronden.
- 3.2 De ontwikkeling en realisatie van het plangebied zal dienen plaats te vinden met inachtneming van al de toepasselijke regelgeving.
- 3.3 Met inachtneming van het gestelde in artikel 3.1 omvat het Plangebied de volgende onderdelen:
 - a. De integrale ontwikkeling en realisatie conform het Stedenbouwkundigplan en Beeldkwaliteitsplan Hillegom/Lisse/Teylingen, plan X d.d. X; (Bijlage X) van maximaal X (max. X) woningen en X.
 - b. Bijbehorende aanleg van de voorzieningen van openbaar nut, voor zover deze zijn gelegen binnen het Plangebied en buiten het plangebied voor zover nodig voor realisatie van het plan. Zie ook artikel 6.4 bouw en woonrijp maken.
- 3.4 Bij de ontwikkeling en de realisatie van het gestelde in artikel 3.1 wordt aan het volgende voldaan:
 - a. Kaart eigendommensituatie en plangebied d.d. X; (Bijlage X)
 - b. Kadernota locatie X te Hillegom/Lisse/Teylingen d.d. X door de gemeenteraad vastgesteld op X; (Bijlage X)
 - c. Stedenbouwkundigplan en Beeldkwaliteit plan Hillegom/Lisse/Teylingen, plan X d.d. X; (Bijlage X)
 - d. Programma van Eisen infrastructuur en openbaargebied volgens de LIOR Hillegom/Lisse/Teylingen met nummer X d.d. X en publicatienummer X zoals digitaal via de DALI-webapplicatie beschikbaar is gesteld.

Partijen verklaren dat de LIOR Hillegom/Lisse/Teylingen met nummer X d.d. X en publicatienummer X onderdeel is van deze overeenkomst en wordt enkel digitaal via de DALI webapplicatie beschikbaar gesteld. Partijen verklaren ieder voor zich de LIOR Hillegom/Lisse/Teylingen digitaal te hebben ontvangen bij ondertekening van deze overeenkomst. De bijlage kan worden geraadpleegd door in te loggen via de DALI-webapplicatie met een door de gemeente via email verstrekt account.

TOTDAT DE LIOR IS AANGEPAST GELDEN DE VOLGENDE NUANCERINGEN:

 - In afwijking van de LIOR Hillegom/Lisse/Teylingen hoofdstuk 5 Speelvoorzieningen/Procesverantwoordelijkheid, moeten speellocaties met speelvoorzieningen integraal binnen de planontwikkeling bij het bouw- en woonrijp maken door en voor rekening van de initiatiefnemer worden betrokken en aangelegd.

- In afwijking van de LIOR Hillegom/Lisse/Teylingen hoofdstuk 3, Algemene kader stellende randvoorwaarden en uitgangspunten, wordt niet minimaal 75 m2 groen per persoon als basisambitie aangehouden. Het juiste uitgangspunt is 75 m2 groen per woning, maar geconstateerd is dat dit niet haalbaar is voor dit plan. De initiatiefnemer zal zich desondanks inspannen om zoveel mogelijk vierkante meters groen te realiseren in het plan.
 - In afwijking van de LIOR Hillegom/Lisse/Teylingen hoofdstuk 3, Algemene kader stellende randvoorwaarden en uitgangspunten is overeengekomen dat aan de ambitieniveaus vanuit de Methode Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) ten aanzien van de hoeveelheid openbaar groen bij nieuwe ontwikkelingen niet hoeft te worden voldaan. Dit ambitieniveau sluit niet aan bij een binnenstedelijke ontwikkeling en opgave.
- e. **Teylingen:** Exploitant dient een sloop- en/of bouwveiligheidsplan plus (BLVC-plan) uit te werken en aan de gemeente voor te leggen. Dit is een sloop- en/of bouwveiligheidsplan met aandacht voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Het doel van het plan is te komen tot een adequaat omgevingsmanagement en tijdige communicatie richting omwonenden/belanghebbenden met als inzet om het project met zo min mogelijk overlast voor de omgeving te realiseren, waarbij de veiligheid op- en om de bouwplaats te allen tijde is gewaarborgd. De gemeente stelt een format beschikbaar voor het opstellen van het sloop- en/of bouwveiligheidsplan plus en de in dat kader aan te leveren informatie (bijlage X Format BLVC).
- f. Het opstellen van het bestemmingsplan dan wel de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken.
- g. Het gestelde in deze overeenkomst met bijlagen.
- 3.5 De Gemeente behoudt zich het recht voor de gronden die grenzen aan het Plangebied, bij een verdere realisering van de hiervoor geldende bestemming of in de toekomst nog vast te stellen bestemmingen af te wijken van de indeling zoals deze in de bescheiden in artikel 3.4 is vastgelegd.
- 3.6 De initiatiefnemer zal de planontwikkeling met de gemeente overleggen en de voor de planuitvoering benodigde bestekken (inclusief begroting en planraming) (laten) opstellen en ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente. De initiatiefnemer zal de openbare ruimte in het exploitatiegebied overeenkomstig de bestekken en begroting bouwrijp en woonrijp maken, en aan de gemeente opleveren en in eigendom overdragen.
- 3.7 De initiatiefnemer zal zorg te dragen voor de verkrijging van de voor de realisatie benodigde vergunningen?

ARTIKEL 4 VERPLICHTINGEN EN PUBLIEKRECHTELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE GEMEENTE

- 4.1 De gemeente heeft de verplichting -nadat zij hiertoe alle noodzakelijke informatie van de exploitant heeft verkregen- tot het in procedure brengen van een voor deze ontwikkeling passend (voor)ontwerp bestemmingsplan (en in een later stadium de aanvraag omgevingsvergunning) waarin opgenomen het plangebied, zoals dat tussen partijen is overeengekomen.
- 4.2 De gemeente heeft daarbij een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorlopen en op de kortst haalbare termijn vigerend worden.
- 4.3 De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden alsmede alle daarvoor eventueel in aanmerking komende subsidies en/of tegemoetkomingen, tijdig zullen worden verleend.
- 4.4 De gemeente is verplicht de initiatiefnemer op de hoogte te houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures. De initiatiefnemer is zich daarbij bewust van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente ten aanzien van ruimtelijke ordenings-, Woningwet- en milieubeheerprocedures.

- 4.5 De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de procedures en besluitvorming die voor de gemeente in het kader van deze verantwoordelijkheid gelden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake kan zijn van toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid- of naar uitspraken van de bestuursrechter- eist dat de gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

ARTIKEL 5 PLANSCHADE

- 5.1 Aanvragen om tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit de genomen planologische maatregel, zoals door initiatiefnemer verzocht en door de gemeente is vastgesteld respectievelijk verleend en in werking is getreden, neemt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding;
- 5.2 De gemeente zal de initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.4a Wro die voortvloeit uit de op verzoek getroffen planologische maatregel. De gemeente zal de initiatiefnemer bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade;
- 5.3 De initiatiefnemer zal in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag om tegemoetkoming van planschade bij de hiertoe door de gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en zal vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur;
- 5.4 Het college van burgemeester en wethouders besluit uiteindelijk over de aanvraag om tegemoetkoming in de planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de visie van initiatiefnemer;
- 5.5 Indien ter zake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de gemeente in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de gemeente. De initiatiefnemer kan zich in een dergelijk gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening laten vertegenwoordigen door een raadsman;
- 5.6 Als een van de betrokken partijen ten aanzien van een verzoek om tegemoetkoming van planschade het oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden, voor alle partijen bindend;
- 5.7 De initiatiefnemer is verplicht de totale planschade inclusief de verschuldigde wettelijke rente te voldoen, nadat het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot vaststelling van een tegemoetkoming tot planschade onherroepelijk is komen vast te staan;
- 5.8 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel, zoals bedoeld in het vorige artikel, het bedrag schriftelijk aan initiatiefnemer meedelen. Ter uitvoering van het in het vorige artikellid bepaalde, zal door de gemeente aan Initiatiefnemer een factuur worden uitgereikt en verplicht Initiatiefnemer zich het betreffende bedrag binnen de vervalt termijn over te maken aan de gemeente Hillegom/Lisse/Teylingen onder vermelding van het factuur- en debiteurennummer.
- 5.9 Het staat de initiatiefnemer vrij om met degene die een aanvraag tegemoetkoming planschade heeft ingediend te onderhandelen over een in overleg met het college van burgemeester en wethouders goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen initiatiefnemer en aanvrager tot overeenstemming, dan betaalt de initiatiefnemer het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker;

ARTIKEL 6 BOUW- EN WOONRIJP MAKEN (EVT NVT OP KLEINERE PLANNEN)

- 6.1 Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico de gronden binnen het Plangebied die zijn bestemd voor het (doen) bebouwen met X, een en ander zoals aangeduid op de "Kaart eigendommensituatie en plangebied d.d. X.(Bijlage X) geschikt maken voor het doen bebouwen met X. Ter zake van het bouw- en woonrijp maken en/of doen bebouwen van de voorgenoemde gronden is X wel/niet aanbesteding plichtig.
- 6.2 Initiatiefnemer zal de gronden die zijn bestemd voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, een en ander zoals aangeduid op (Bijlage X), bouw- en woonrijp maken. Dit overeenkomstig het op te stellen bestek en binnen de termijnen zoals opgenomen in de voortgangsplanning (Bijlage X). Het onderhavige bestek, inclusief bijbehorende tekeningen en technische omschrijvingen, zal conform het "Programma van Eisen infrastructuur en openbaargebied plangebied X d.d. X;" (Bijlage X) opgesteld worden en dient vooraf door de gemeente goedgekeurd te worden.
- 6.3 Onverminderd het elders in deze overeenkomst bepaalde heeft de gemeente het recht om op kosten van de exploitant de noodzakelijk geachte voorzieningen te treffen indien en zodra blijkt dat het bouw- en woonrijp maken niet conform de bestekken heeft plaatsgevonden.
- 6.4 Het bouw- en woonrijp maken heeft in ieder geval betrekking op het Plangebied, maar daarnaast ook op werkzaamheden en werken in gronden gelegen buiten het Plangebied, voor zover deze redelijkerwijs in verband staan, dan wel in verband kunnen worden gebracht met het plangebied. Hieronder vallen onder andere, niet gelimiteerd, nutsleidingen, groenvoorzieningen, openbare verlichting, wegen, paden en overige verharding.
- 6.5 De aanleg en installatie, het verleggen daartoe gerekend, tot gebruik van leidingen etc. voor gas, water, elektriciteit, telefoon en centrale antenne-inrichting ten behoeve van de realisatie van het plangebied zal op uitnodiging van initiatiefnemer door de betreffende nutsbedrijven geschieden. Partijen gaan er bij het sluiten van deze overeenkomst van uit, dat de nutsbedrijven geenkosten die verband houden met voornoemde aanleg en installatie, aan een of beide partijen in rekening zullen brengen. Indien desondanks de nutsbedrijven in dit kader kosten in rekening brengen bij een of beide partijen, zijn deze kosten - ook indien na overleg tussen partijen en nutsbedrijven, de Gemeente op verzoek van de nutsbedrijven optreedt als opdrachtgever voor die werken - voor rekening van initiatiefnemer. De Gemeente zal haar invloed aanwenden dat de desbetreffende nutsbedrijven vorenbedoelde voorzieningen ten uitvoer zullen brengen in overeenstemming met de voortgang van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de bebouwing in het Plangebied.
- 6.6 De initiatiefnemer staat toe en garandeert dat de met controle belaste personen met de vereiste werktuigen, instrumenten en materialen voortdurend vrije toegang tot het werk en het terrein hebben. Ook deze personen dienen zich daarbij te houden aan de geldende veiligheidsvoorschriften.
- 6.7 De kosten verbonden aan de aanleg van, de directievoering van en het toezicht op de voorzieningen van openbaar nut als bedoeld in artikel 6.2, zijn voor rekening van initiatiefnemer. Bedoelde kosten zijn opgenomen in de exploitatiebijdrage als bedoeld in Artikel 7.
- 6.8 Zodra de binnen het Plangebied aangelegde wegen, na definitief overeenkomstig de opgestelde bestekken en hetgeen overigens in deze overeenkomst is bepaald, zijn opgeleverd en aan deze wegen de openbare bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 is gegeven, zal de Gemeente, wat de verkeerssituatie betreft, gelden als beheerder in de zin van de Wegenwet. Het aanbrengen van de in de bestekken opgenomen verkeersvoorzieningen door de Gemeente zal steeds plaatsvinden vóór de in de voortgangsplanning opgenomen uiterste data van oplevering van de vergunde bouwwerken.
- 6.9 De Gemeente zal direct na de definitieve oplevering van het woonrijp maken de gronden en voorzieningen behorende tot de openbare ruimte (al naargelang hun aard) voor openbaar gebruik openstellen en aan de wegen een openbare bestemming in de zin van de Wegenwet geven.

ARTIKEL 7 FINANCIËLE BEPALINGEN

- 7.1 Initiatiefnemer betaalt de Gemeente een exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.17 van de Wet ruimtelijke ordening voor het verhalen van de kosten van het in exploitatie brengen van het Plan.
- 7.2 De exploitatiebijdrage is, vastgesteld op een totaal bedrag van €,-- (zegge:) (vrij van BTW). Dit bedrag is op prijspeil <prijspeildatum invullen> Deze exploitatiebijdrage is niet onderworpen aan een eindafrekening.
("Let op: In dit artikel afspraken over de indexatie van de exploitatiebijdrage vastleggen (indexatie bij voorkeur met CPI vanaf prijspeildatum tot datum betaling. Bij kortlopende plannen kan eventueel een termijn worden afgesproken waarbinnen niet wordt geïndexeerd)")
- 7.3 Onder de kosten die in verband staan met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van het Plan worden (mede) begrepen:
- het bereiken van overeenstemming over de Overeenkomst, het omschrijven van de (technische) randvoorwaarden, het adviseren van het gemeentebestuur, **het in procedure brengen van het bestemmingsplan** en het doen van opleveringscontroles conform de wijze zoals aangegeven in de uitgangspunten; dit is exclusief de leges omgevingsvergunning(en);
 - de kosten van de noodzakelijke onderzoeken, rapportages en maatregelen (waaronder in ieder geval begrepen bodem- en saneringsonderzoek, geluid, energievisie, archeologie, watertoets en onderzoek besluit luchtkwaliteit) komen voor rekening van Initiatiefnemer indien zij daar schriftelijk opdracht voor heeft verleend;
 - de kosten van planontwikkeling, planvoorbereiding, planbeheer en plantoezicht komen voor rekening van Initiatiefnemer indien zij daar schriftelijk opdracht voor heeft verleend;
 - de kosten van onderzoeken, voorbereiding en toezicht ten behoeve van de Voorzieningen van openbaar nut binnen het Plangebied komen voor rekening van Initiatiefnemer indien zij daar schriftelijk opdracht voor heeft verleend;
- 7.4 Initiatiefnemer is verplicht om de in lid 2 vermelde exploitatiebijdrage binnen een maand nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd/bestemmingsplan is vastgesteld/de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden aan de Gemeente te voldoen.

(of gestaffeld betalen in twee of meer termijnen)
- 7.4a Initiatiefnemer is verplicht om de in lid 2 vermelde exploitatiebijdrage conform de volgende termijnen te voldoen:
- Onttekening van de Overeenkomst – 40%;
 - Vaststellen Bestemmingsplan door de gemeenteraad / Ter inzage legging ontwerp omgevingsvergunning door het college – 40%;
 - Onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan / Onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning – 20%.
- 7.5 Ter uitvoering van het in dit artikel bepaalde, zal/zullen door de gemeente aan Initiatiefnemer een factuur/facturen worden uitgereikt en verplicht Initiatiefnemer zich het betreffende bedrag/de betreffende bedragen binnen de vervalltermijn over te maken aan de gemeente Hillegom/Lisse/Teylingen onder vermelding van het factuur- en debiteurennummer.
- 7.6 De bestemmingsplanleges bedragen € X,- en worden apart ingevorderd via de legesverordening; **Er worden geen bestemmingsplanleges voor dit project ingevorderd.**
- 7.7 Bij te late betaling van dit bedrag/(deze bedragen bij betaling in termijnen), is initiatiefnemer aan de gemeente de wettelijke rente, als bedoeld in art. 6.119 BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling;

- 7.8 De exploitatiebijdrage is niet onderworpen aan een eindafrekening. Dat betekent dat de overeengekomen bijdrage niet wordt bijgesteld als de kosten van de gemeente uiteindelijk lager of hoger zijn dan het in artikel 7.2 vermelde bedrag.
- 7.9 Initiatiefnemer zal de gemeente niet kunnen aanspreken voor vergoeding van kosten van, door of vanwege initiatiefnemer uitgevoerde werken, onverschillig of de gemeente al dan niet met deze werken is gebaat, tenzij dit schriftelijk vooraf tussen partijen is overeengekomen.

ARTIKEL 8 ZEKERHEIDSTELLING (EVT NVT OP KLEINERE PLANNEN)

- 8.1 Initiatiefnemer zal tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze exploitatieovereenkomst en tot zekerheid voor eventueel verbeurde boetes uiterlijk veertien dagen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een onvoorwaardelijke bankgarantie / borgstelling ter grootte van € X,- (zegge X EURO) doen stellen door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse (bank)instelling.
- 8.2 De bankgarantie / borgstelling dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer initiatiefnemer niet aan zijn betalingsverplichting voldoet, de bank op het eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie / borgstelling genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen.
- 8.3 De hoogte van de bankgarantie is gelijk aan de kosten van het bouw- en woonrijp maken, inclusief de kosten van voorbereiding en administratie. De initiatiefnemer levert hiertoe vijf weken voor de start van het bouwrijp maken een door de gemeente goed te keuren CROW SSK-raming (Standaardsystematiek voor Kostenramingen). In de SSK-raming wordt onderscheid gemaakt volgens de in artikel 8.4 genoemde stappen
- 8.4 De bankgarantie / borgstelling dient te gelden tot Initiatiefnemer aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze exploitatieovereenkomst heeft voldaan. De bankgarantie / borgstelling neemt in twee stappen af overeenkomstig de vorderingen van de werkzaamheden die betrekking hebben op de inrichting van het openbaar gebied binnen het plangebied. Als eerste moment waarop de bankgarantie / borgstelling wordt afgebouwd, met een bedrag van € X,- merken Partijen aan de voltooiing van het bouwrijp maken van het openbaar gebied conform het bestek. Als tweede moment waarop de bankgarantie / borgstelling wordt afgebouwd, met (nogmaals) een bedrag van € X,- merken zij aan de overdracht van de gronden als bedoeld in Artikel 10. Tot het einde van de onderhoudsperiode blijft een bedrag van € X,- staan als garantie voor de nakoming van de verplichtingen gedurende die periode.
- 8.5 De bankgarantie / borgstelling vervalt aan de Gemeente:
- Wanneer initiatiefnemer in staat van liquidatie of faillissement verkeert dan wel wanneer surseance van betaling is aangevraagd.
 - Wanneer initiatiefnemer aan de Gemeente meedeelt, aan de uitvoering van deze overeenkomst niet verder mee te werken.

ARTIKEL 9 OVERDRACHT GRONDEN (EVT NVT OP KLEINERE PLANNEN)

- 9.1 Initiatiefnemer verbindt zich om na oplevering van de voorzieningen van openbaar nut alle in Bijlage X als zodanig aangeduide en tot de openbare ruimte behorende gronden, aan de Gemeente over te dragen in eigendom. De overdracht geschiedt vrij van opstallen en vrij van de zich eventueel in de bodem bevindende resten, zoals funderingen, niet-functionele leidingen en kabels. Voor zover dat voor haar bestaansrecht noodzakelijk mocht zijn, geschiedt de levering tegen een koopsom van € 1,00- excl. BTW (zegge één Euro) inclusief belasting ter zake van de levering dan wel verkrijging. Partijen gaan ervan uit dat het openbare gebied niet meer waard is dan 1 Euro, waarbij de taxatie voor de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) als onderbouwing geldt voor de Waarde in het Economisch Verkeer.
- 9.2 De gemeente verbindt zich om voordat het Plangebied bouwrijp wordt gemaakt het perceel kadastraal bekend gemeente X, sectie X, nummer X. (ged.), ter grootte van ca. X m², zoals aangeduid op Bijlage X aan initiatiefnemer ter beschikking te stellen in de staat waarin het

perceel zich op dat moment bevindt. Initiatiefnemer zal hier conform een nader uit te werken bestek met bijbehorende tekeningen en technische omschrijvingen onder andere parkeerplaatsen en voorzieningen van openbaar nut realiseren.

9.3 Voor de in artikel 9.1 bedoelde overdracht zal gelden:

a. De betreffende akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een bij overleg tussen partijen te bepalen notaris en zal in ieder geval de volgende bepalingen bevatten:

- 1) De gronden zullen aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten.
- 2) Initiatiefnemer garandeert bevoegd te zijn tot overdracht en levering van de gronden.
- 3) Initiatiefnemer heeft kennis gegeven van alle eventuele met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers zoals bedoeld in artikel 3:16 BW, en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - de (laatste) akte van levering;
 - andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd.

De Gemeente aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers zoals hiervoor omschreven, die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. Het is initiatiefnemer niet bekend dat deze gronden niet de eigenschappen bezitten die men mag verwachten, of dat zij gebreken vertonen die het normale gebruik van de gronden belemmeren.

- 4) Het is Partijen bekend dat zich in de bodem van het verkochte geen verontreiniging bevindt. Hiervoor is in opdracht van initiatiefnemer met het oog op de bestemmingsplanwijziging, een bodemonderzoek uitgevoerd volgens de bij Partijen bekende norm NEN 5740. (Er is een verkennend bodemonderzoek (projectnummer X en een afperkend bodemonderzoek PAK en minerale olie verontreiniging (Projectcode X) uitgevoerd).
Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het geschikt maken van de bodem voor de volgens het Plan beoogde functies en het verkrijgen van de daarvoor benodigde toestemming van het bevoegd gezag. (let op! saneringslocatie!)
- 5) De juiste grootte van de desbetreffende gronden zal worden vastgesteld bij inmeting door de landmeter van het Kadaster en de aanwijzingen van Partijen. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte zal geen aanleiding geven tot verrekening van de koopsom of de in Artikel 7 genoemde exploitatiebijdrage of tot het instellen van enigerlei rechtsvordering, hoe dan ook genaamd.
- 6) De gronden komen eerst voor risico van de Gemeente zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de Gemeente.
- 7) De eigenaarslasten, zijn vanaf de datum van levering van het openbaar gebied aan de Gemeente, voor rekening van de Gemeente.

b. Partijen gaan er bij de overdracht van de gronden van uit, dat over de in artikel 9.1 genoemde koopsom omzetbelasting verschuldigd is. Indien desondanks over een hoger bedrag omzetbelasting of indien overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn door een of beide Partijen, treden Partijen in overleg.

c. De kosten en rechten op de akte van levering en eigendomsoverdracht komen voor rekening van Initiatiefnemer.

ARTIKEL 10A (AANVULLENDE) LOCATIE-EISEN, INRICHTING, VERKAVELING EN BOUWPROGRAMMA PLANGEBIED

10.1 Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico binnen het Plangebied maximaal X (max. X) (woningen) realiseren, een en ander overeenkomstig het Stedenbouwkundigplan en Beeldkwaliteitplan (Hillegom/Lisse/Teylingen), plan X d.d. X; (Bijlage X).

10.2 Initiatiefnemer verplicht zich jegens de Gemeente bij de realisatie, toewijzing en exploitatie (verhuur) van de sociale en middel dure huurwoningen de bepalingen van de gemeentelijke

Doelgroepenverordening in acht te nemen. De gemeentelijke Doelgroepenverordening is als bijlage X gevoegd bij deze overeenkomst.

Om een evenwichtige bevolkingsopbouw te realiseren en invulling te geven aan de doelgroepen van beleid/gemeentelijke doelgroepenverordening zal tenminste X% van het totale woningbouwprogramma conform de Woonvisie gemeente xx, door de raad vastgesteld op xx (Bijlage X), worden gerealiseerd, verdeeld overeenkomstig onderstaande categorieën:

Categorie	Prijsklasse	Percentage	Aantal	Te realiseren %
Sociale huur (tot liberalisatiegrens)	Goedkoop < € 452,20 (tot kwaliteitskortingsgrens)	Tenminste H: 25% L: 25% T: 30%	X	%
	Betaalbaar 1 & 2 € 452,21- € 693,60 (2e aftopping)		X	%
	Duur € 693,61 - € 808,06 (tot liberalisatiegrens)		X	%

Middensegment:

Middeldure huur (conform artikel 1, lid c van de doelgroepenverordening)	Tussen €808,07 en €1144,39 (prijsspeil 2023)	Tenminste 35%	X	%
Middensegment koop (sociale koop conform artikel 7ad van het Bu Chw)	H: Tot €250.000 L & T: Tot de NHG-kostengrens (2023: < €405.000,-)		X	%

Het overige woningbouwprogramma bestaat uit:

Dure huur	> €1144,39 (prijsspeil 2023)		X	%
Dure koop	H: > €250.000 L & T: Boven de NHG-kostengrens (2023: > €405.000,-)		X	%

10.3 Voor de onder artikel 10.2 genoemde sociale huurgrenzen voor huurwoningen geldt een peildatum van 1 januari 2022 en wordt jaarlijks door de Rijksoverheid geactualiseerd.

10.3a **Lisse en Teylingen:** Voor de onder artikel 10.2 genoemde NHG-kostengrens geldt een peildatum van 2022 en wordt jaarlijks door de NHG (Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage) geactualiseerd.

10.3b De onder artikel 10.2 genoemde NHG-kostengrens betreft de daadwerkelijke som van de koop-aanneemovereenkomst van moment van verkoop, inclusief basisinstallatie en afwerking en energiebesparende maatregelen. Onder basisinstallatie en afwerking verstaan Partijen dat de woning ten minste is voorzien van een installatie voor verwarming/koeling, ventilatie en elektra (conform op het moment van aanvraag omgevingsvergunning geldende wet- en regelgeving), voorts voorzien van standaard sanitair, een basis projectkeuken met een keukenstelpost van tenminste € 1.500,- inclusief BTW en (openbare) parkeergelegenheid in lijn met de parkeerbalans van het Plan.

10.4 Initiatiefnemer zal met betrekking tot de in artikel 10.2 te realiseren huurwoningen afspraken maken met door de rijksoverheid als woningcorporatie toegelaten instellingen volkshuisvesting met als doel het eigendom en exploitatie van de huurwoningen over te dragen.

10.5 Indien de in 10.4 genoemde overeenstemming met minimaal 2 woningcorporaties niet kan worden bereikt, kan met instemming van het college van burgemeester en wethouders de initiatiefnemer overgaan tot verhuur van het in artikel 10.2 genoemde

woningbouwprogramma betreffende sociale en middel dure huur onder de voorwaarden zoals genoemd in het woonprogramma 2020-2024/de gemeentelijke doelgroepenverordening.

- 10.6 Indien sociale huurwoningen conform artikel 10.5 worden verhuurd is de aanbieder bij 10 of meer sociale huurwoningen verplicht de woningen te verhuren aan regulier woningzoekenden via het regionale woonruimteverdeelsysteem.
- 10.7 Voor het aantal sociale huurwoningen zoals genoemd in artikel 10.2 geldt op basis van het planologische regime waarin een koppeling is opgenomen met de gemeentelijke doelgroepenverordening de daarin opgenomen instandhoudingstermijn en regulering voor sociale huur. Indien deze koppeling ontbreekt houdt initiatiefnemer conform de doelgroepenverordening de aanvangshuur (bij 1e verhuur en bij iedere volgende verhuur na mutatie) van de X sociale huurwoningen ten minste 20 jaar onder de sociale wettelijke huurgrens (liberalisatiegrens) van maximaal € 763,47 (prijspeil 2022), bedrag jaarlijks door Ministerie van BZK te bepalen, waarbij de rekenhuur niet hoger is dan volgens WoningWaarderingsStelsel (WWS) maximaal redelijk is.
- 10.8 Voor het aantal middeldure huurwoningen zoals genoemd in artikel 10.2 geldt op basis van het planologische regime waarin een koppeling is opgenomen met de gemeentelijke doelgroepenverordening de daarin opgenomen instandhoudingstermijn en regulering voor middeldure huur. Indien deze koppeling ontbreekt houdt initiatiefnemer conform de doelgroepenverordening gedurende de instandhoudingstermijn van ten minste 20 jaar de volgende voorwaarden voor de huurprijs:
- a. De maximale aanvangshuur (bij eerste verhuur en iedere volgende verhuur na mutatie) ligt onder de huurgrens van €1040,35 (prijspeil 2022) conform de gemeentelijke doelgroepenverordening. De genoemde maximale aanvangshuur van een woning kan jaarlijks maximaal worden geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
 - b. De huur kan jaarlijks maximaal met consumentenprijsindex + 1% worden geïndexeerd, de consumentenprijsindex is de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
- 10.9a De in lid 7 & 8 van dit artikel genoemde huurprijzen zijn op basis van een complete woning inclusief extra verplichte servicekosten met daarin gewaarborgd een basisinstallatie en afwerking en waarbij aan het gebruik van parkeerplaatsen en extra services geen extra kosten wordt toegekend. Er mogen geen buitenwettelijke verplichte bijdragen of vergoedingen worden gevraagd waarin de huurder geen keuze heeft tot het wel of niet afnemen van die service of dienst en de huurder niet op vrijwillige basis de keuze kan maken. Onder de basisinstallatie en afwerking verstaan Partijen dat de woning ten minste is voorzien van een werkende installatie voor verwarming / koeling, ventilatie en elektra (conform de op dat moment van aanvraag omgevingsvergunning geldende wet- en regelgeving). Verder is de woning voorzien van standaard sanitair, een basis projectkeuken met een keukenstelpost van € 1.500,- inclusief BTW en een (openbare) parkeergelegenheid in lijn met de parkeerbalans van het Plan.
- 10.9b Onder extra verplichte servicekosten (als bedoeld in artikel 10.9a) wordt verstaan de servicekosten die een verhuurder wettelijk c.q. conform de uitgangspunten van de Woonbond mag doorrekenen aan de huurder.
- 10.10 Initiatiefnemer overlegt ten bewijze van de verhuur van de sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen conform het bepaalde in dit artikel jaarlijks vóór 1 juli een verhuurrapportage over het voorgaande kalenderjaar aan de gemeente elk kalenderjaar aan de gemeente welke door de accountant van exploitant is ondertekend.
- 10.11 **ALLEEN BIJ KOPPELING DOELGROEPENVERORDENING** Voor het aantal middensegment koopwoningen zoals genoemd in artikel 10.2 geldt op basis van het planologische regime waarin een koppeling is opgenomen met de gemeentelijke doelgroepenverordening de daarin opgenomen instandhoudingstermijn en regulering voor sociale koop.
- 10.12 **ALLEEN BIJ VEREVENING:** Het college heeft op basis van de Verordening vereveningsfonds sociale woningbouw besloten dat initiatiefnemer niet het verplichte aandeel sociale huur hoeft te realiseren en dat initiatiefnemer mag verevenen. Voor het verplichte aantal X sociale

huurwoningen stort initiatiefnemer bedrag € XXXXXX (**zegge XXXX euro**) in het gemeentelijke vereveningsfonds op basis van de berekening conform de verordening.

OF in **Lisse**: Het college heeft op basis van de Verordening vereveningsfonds sociale woningbouw besloten dat initiatiefnemer niet het verplichte aandeel sociale huur hoeft te realiseren en dat initiatiefnemer mag verevenen. Voor het verplichte aantal X sociale huurwoningen brengt initiatiefnemer hiervoor X vereveningsrechten in. Indien initiatiefnemer deze van een andere partij heeft verkregen wordt naar genoegdoening van de gemeente aangetoond hoe initiatiefnemer deze rechten heeft verkregen.

OF in **H, L en T**: Het college heeft op basis van de Verordening vereveningsfonds sociale woningbouw besloten dat initiatiefnemer niet het verplichte aandeel sociale huur hoeft te realiseren. Op basis van de bijzondere omstandigheden zoals genoemd in artikel 8 van de verordening heeft het college besloten dat storting door initiatiefnemer niet is vereist.

- 10.13 **Hillegom en Lisse** Ten aanzien van koopwoningen met een koopsom tot maximaal 1,1 maal de NHG-kostengrens geldt het volgende:
- a. Initiatiefnemer is verplicht de (X aantal) woningen met een koopprijs (koop/aanneemsom) tot maximaal 1,1 maal de NHG-kostengrens te verkopen onder oplegging van een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding conform de regeling opgenomen in bijlage (x).
 - b. Initiatiefnemer dient deze regeling op te nemen in de af te sluiten koopovereenkomsten en de voorwaarden van de regeling dienen integraal als kettingbeding te worden vastgelegd in de notariële leveringsakten van deze woningen.
- 10.13 **Teylingen** Ten aanzien van koopwoningen met een koopsom tot maximaal 1,5 maal de NHG-kostengrens geldt het volgende:
- a. Initiatiefnemer is verplicht de (X aantal) woningen met een koopprijs (koop/aanneemsom) tot maximaal 1,5 maal de NHG-kostengrens te verkopen onder oplegging van een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding conform de regeling opgenomen in bijlage (x).
 - b. Initiatiefnemer dient deze regeling op te nemen in de af te sluiten koopovereenkomsten en de voorwaarden van de regeling dienen integraal als kettingbeding te worden vastgelegd in de notariële leveringsakten van deze woningen.
- 10.14 Partijen streven flexibiliteit in de planontwikkeling na, zodat deze naar de wensen van de woningmarkt kan worden aangepast.
- 10.15 De overige binnen het Plangebied gelegen gronden zullen worden bebouwd of aangelegd als voorzieningen van openbaar nut.
- 10.16 Indien ten behoeve van de gebiedsontwikkeling buiten de begrenzing van het Plangebied werken, maatregelen en voorzieningen benodigd zijn (bijvoorbeeld een rotonde en aanlegvoorzieningen) en de daarmee samenhangende uitgaven niet gedaan zouden worden als de gebiedsontwikkeling niet plaatsvindt dan worden deze investeringen aan de gebiedsontwikkeling toegerekend.
- 10.17 Wijziging in aantal, typologie en prijsstelling van de woningen dan wel anderszins een afwijking van het bepaalde in dit artikel is uitsluitend mogelijk na schriftelijke instemming van partijen.
- 10.18 Initiatiefnemer zal met het Plan moeten voldoen aan de eisen, die worden gesteld met betrekking tot het voldoen aan de Woonkeur van SKW certificatie B.V. te Houten.
- 10.19 Initiatiefnemer verbindt zich tot het bouwen van de in artikel 2 vermelde woningen indien aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:
- a. De benodigde omgevingsvergunningen zijn onherroepelijk geworden en;
 - b. 60 % van het deelplan is verkocht;
- 10.20 Initiatiefnemer zal de kwaliteit van de te realiseren koopwoningen waarborgen door middel van een certificaat van een garantie-instituut, zoals Woningborg. Initiatiefnemer toont voor de start van de bouw bij de gemeente aan dat zij over een voor het plan bedoeld certificaat beschikt.

10.21 Initiatiefnemer verplicht zich bij te bouwen seniorenwoningen/woningen voor een doelgroep met een specifieke zorgvraag zorg te dragen voor het toe en doorgankelijk zijn (minstens 90 cm) met gebruik van loophulpmiddelen als rollator en rolstoel. Overige voorzieningen waarvoor de initiatiefnemer zorgdraagt zijn; een lift, elektrisch bedienbare deuren, drempelvrij of niet hoger dan 2 cm, en een gemeenschappelijke stalling met oplaadpunten voor elektrische fietsen/scootmobielen waarbij deze opsomming in volgorde van prioriteit is opgesteld.

10.22 **Hillegom** Initiatiefnemer toetst de te realiseren woningen aan de GPR-Gebouw versie 4.1 welke via de Gemeente door de Omgevingsdienst West-Holland wordt gefaciliteerd. Partijen streven een hoge duurzaamheidsambitie na, zoals ook omschreven omgevingsvisie Hillegom 2030. De minimale eisen waar deze (her)ontwikkelingen aan dien te voldoen is duurzaamheid conform de Bouwbesluit eisen. De GPR scores waar partijen naar streven is voor de volgende onderdelen:

- DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie) minimaal een 8.
- gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8.
- toekomstwaarde minimaal een 7

(of bij de keuze voor een ander instrument vergelijkbare streefwaardes te formuleren).;

10.22 **Teylingen** Initiatiefnemer toetst de te realiseren woningen aan de GPR-Gebouw versie 4.1 welke via de Gemeente door de Omgevingsdienst West-Holland wordt gefaciliteerd. Partijen streven een hoge duurzaamheidsambitie na, zoals ook omschreven in het raadsprogramma en het collegeprogramma "vitaal Teylingen". De minimale eisen waar deze (her)ontwikkelingen aan dien te voldoen is duurzaamheid conform de Bouwbesluit eisen. De GPR scores waar partijen naar streven is voor de volgende onderdelen:

- DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie) minimaal een 8.
- Energie afzonderlijk een 8,5.
- gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8.
- toekomstwaarde minimaal een 7

(of bij de keuze voor een ander instrument vergelijkbare streefwaardes te formuleren).;

10.22 **Lisse** Initiatiefnemer toetst de te realiseren woningen aan de GPR-Gebouw versie 4.1 welke via de Gemeente door de Omgevingsdienst West-Holland wordt gefaciliteerd. Partijen streven een hoge duurzaamheidsambitie na, zoals ook omschreven in de Omgevingsvisie Lisse 2020-2024. De minimale eisen waaraan deze (her)ontwikkelingen aan dienen te voldoen is duurzaamheid conform de Bouwbesluit eisen. Dit wordt vermeld op project verzicht methode DGO, bijlage X.

10.23 Op deze overeenkomst is de Methode Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) van toepassing. Deze methode wordt door de gemeente ter beschikking gesteld. De minimale eisen waar deze (her)ontwikkelingen aan dient te voldoen is duurzaamheid conform de Bouwbesluit eisen. De methode DGO ambities waar partijen naar streven is overeengekomen in "bijlage X projectformulier Methode DGO". De initiatiefnemer zal benodigde documentatie aanleveren om aan te tonen dat de ambities worden behaald.

Projectafhankelijk: "(Overeengekomen is dat gemotiveerd wordt afgeweken van de richtlijn voor de hoeveelheid openbaar groen, omdat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling.)"

10.24 Initiatiefnemer verplicht zich om bij nieuw te bouwen woningen en de inrichting van de omgeving te bouwen volgens de eisen van Politiekeurmerk Veilig Wonen. De initiatiefnemer dient voor eigen rekening zorg te dragen voor advisering en begeleiding en het aanvragen van het certificaat. De initiatiefnemer dient een kopie van het keurmerk te overleggen aan burgemeester en wethouders.

10.25 Initiatiefnemer realiseert het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de Parkeernota Hillegom/Lisse/Teylingen; (Bijlage X)

10.26 Initiatiefnemer is verplicht om per 100 parkeerplaatsen één parkeerplaats met oplaadpunt te realiseren en vanaf 10 parkeerplaatsen een leidinginfrastructuur te realiseren t.b.v. de aanleg van toekomstige laadpunten. Daarbij is initiatiefnemer gehouden om de aanvraag tot

plaatsing van oplaadpunten/laadpalen te doen bij een aanbieder met wie de gemeente een overeenkomst heeft gesloten en dus voldoet aan de geldende beleidsregels.

- 10.27 Initiatiefnemer verplicht zich gedurende 1 jaar na eerste oplevering van iedere fase onderhoud te plegen aan de in die fase aangelegde voorzieningen van openbaar nut, met uitzondering van plantsoenen en andere groenvoorzieningen, en mogelijke gebreken te verhelpen. Gedurende deze termijn is initiatiefnemer aansprakelijk voor alle eventuele gebreken en de daaruit voortvloeiende schade ter zake, conform burgerlijk recht. Na genoemde periode zal, doormiddel van een door partijen overeen te komen proces-verbaal van oplevering, de gemeente de onderhoudsverplichting van de ontwikkelaar overnemen.
(Deze bepaling schrappen indien reeds opgenomen in PVE of HIOR)

- 10.28 Initiatiefnemer verplicht zich gedurende ..1 jaar na eerste oplevering van iedere faseonderhoud te plegen aan de in die fase aangelegde plantsoenen en andere groenvoorzieningen en mogelijke gebreken te verhelpen. Gedurende deze termijn is initiatiefnemer aansprakelijk voor alle eventuele gebreken en de daaruit voortvloeiende schade ter zake. Na genoemde periode zal, door middel van een door partijen overeen te komen proces-verbaal van oplevering, de gemeente de onderhoudsverplichting van de ontwikkelaar overnemen.
(Deze bepaling schrappen indien reeds opgenomen in PVE of HIOR)

ARTIKEL 10B KWALITATIEVE VERPLICHTING/ KETTINGBEDING, INSTANDHOUDING

- 10.B 1. Hetgeen hiervoor is bepaald in artikel 10A leden 10.2 t/m 10.6 dient door initiatiefnemer en of diens rechtsopvolger onder algemene en/of bijzondere titel bij elke overeenkomst tot gehele of gedeeltelijk vervreemding of vestiging van een zakelijk recht op de sociale en middeldure huurwoningen ex. Artikel 10.2, aan de opvolgende eigenaar, gerechtigde of gebruiker te worden opgelegd als kwalitatieve verplichting en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente. Slechts voor zover de artikelleden 10.2 t/m 10.6 niet als kwalitatieve verplichting kunnen worden opgelegd, worden deze artikelleden opgelegd als kettingbeding.
- b. De gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van hetgeen is bepaald in dit artikel en hetgeen is bepaald in artikel 10A leden 10.2 t/m 10.6 of de daaruit voortvloeiende notariële akte de navolgende boete opleggen. Bij niet-nakoming of overtreding van:
- Het bepaalde onder Artikel 10A leden 10.2 t/m 106 een boete van € 500,- per woning, voor elke dag dat de overtreding of de niet-nakoming voortduurt, een en ander na ingebrekestelling met inachtneming van een termijn van 8 dagen met een maximum boete van € 20.000,-,
 - Het bepaalde onder 1 van dit artikel met een boete van € 50.000,- per woning voor de niet-nakoming zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.
 - het bovengenoemde laat het vorderen van een aanvullende schadevergoeding onverlet.

ARTIKEL 11 VOORTGANGSPANNING

- 11.1 Partijen hebben ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden voor de in het Plangebied te realiseren woonbebouwing, het bouw- en woonrijp maken van het Plangebied en overige ter uitvoering van deze overeenkomst uit te voeren werkzaamheden of handelingen, een Voortgangsplanning d.d. X; (Bijlage X) vastgesteld, waarin is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden of handelingen door Partijen dienen te worden verricht.
- 11.2 Partijen zullen hun werkzaamheden en handelingen overeenkomstig de voortgangsplanning verrichten. Indien een van de Partijen voorziet dat de voortgangsplanning niet gehaald wordt, is zij verplicht hierover terstond met de andere partij in overleg te treden om de gevolgen van een mogelijk verzuim op grond van een toerekenbare tekortkoming in de zin van Artikel 16 van deze overeenkomst zo veel mogelijk te beperken. Deze verplichting laat geheel onverlet de aansprakelijkheid van de desbetreffende partij, met alle gevolgen van dien voor het desbetreffende verzuim. Tot de gevolgen zoals bedoeld in de vorige volzin, wordt in ieder geval gerekend het bepaalde in Artikel 16 van deze overeenkomst over de door desbetreffende partij na te komen verplichtingen. Indien het overleg zoals bedoeld in de tweede volzin daartoe aanleiding geeft, zal de voortgangsplanning in overleg worden

aangepast. Na gereedkomen van de door desbetreffende partij op te stellen en door de andere partij goed te keuren aanpassing, treedt de aangepaste versie in de plaats van de voor de datum van goedkeuring geldende voortgangsplanning in werking. De andere partij beslist over de goedkeuring binnen drie weken nadat het verzoek om goedkeuring is ontvangen.

ARTIKEL 12 OVERLEGSTRUCTUUR

(EVT NVT OP KLEINERE PLANNEN)

Partijen zullen in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst hun overleg ten behoeve van de voortgang van de planvorming en ontwikkeling voeren in een overlegstructuur, zoals beschreven in bijlage X.

ARTIKEL 13 SCHADE AAN GEMEENTELIJKE EIGENDOMMEN

- 13.1 Om de schade aan de gemeentelijke eigendommen te voorkomen of te beperken, treedt de initiatiefnemer vóór de ontwikkeling in overleg met de gemeente.
- 13.2 De initiatiefnemer zal aan de gemeente vergoeden de schade die wordt toegebracht aan gemeentelijke eigendommen ten gevolge van de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied.
- 13.3 In verband met de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied dient ter vaststelling van de eventuele schade een 0-opname plaats te vinden van alle elementen in de openbare ruimte welke binnen de invloedssfeer van het exploitatiegebied vallen (te denken valt hierbij aan \verharding, riolering, groen, straatmeubilair en verlichting).
- 13.4 De 0-inspectie wordt door en voor rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd. De gegevens van de 0-opname worden voor aanvang van de werkzaamheden aan de gemeente verstrekt. Bij het nalaten om deze gegevens te verstrekken wordt er geacht geen schade aanwezig te zijn.
- 13.5 De mogelijkheid bestaat dat vooraf overeengekomen wordt dat bepaalde onderdelen niet geïnspecteerd behoeven te worden, maar dat vastgelegd wordt dat deze na afloop van de werkzaamheden geheel door de initiatiefnemer worden hersteld. Dit speelt vooral in die gevallen waar de bouw redelijkerwijs niet zonder schade kan worden uitgevoerd.
- 13.6 Bij de oplevering van het Plangebied, inclusief de inrichting van het openbaar gebied, zal namens de initiatiefnemer een eindopname worden verricht waarvan de gegevens worden verstrekt aan de gemeente. De kosten van de eindopname zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
- 13.7 Indien blijkt dat er in de periode tussen vooropname en eindopname sprake is van schade of afname van kwaliteit, is de initiatiefnemer verplicht de schade binnen dertig dagen na de vaststelling te betalen of te herstellen.

ARTIKEL 14 OVERIGE SCHADE

De initiatiefnemer vrijwaart de gemeente tegen overige aanspraken op schadevergoeding voor zover die aanspraken verband houden met door of namens de initiatiefnemer krachtens deze overeenkomst uitgevoerde werkzaamheden.

ARTIKEL 15 OVERDRACHT CONTRACTSPOSITIE

- 15.1 Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid voorwaarden te verbinden. De Gemeente

zal haar toestemming verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger(s) zich uitdrukkelijk binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid jegens de Gemeente verbind(t)(en) tot al hetgeen waartoe initiatiefnemer jegens de Gemeente gehouden is.

- 15.2 In geval initiatiefnemer zonder toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen geheel of gedeeltelijk overdraagt aan derden, is initiatiefnemer een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van het overeenkomstig Artikel 9 nog geldende deel van de bankgarantie/borgstelling.

ARTIKEL 16 TOEREKENBARE TEKORTKOMING

- 16.1 In geval een der Partijen tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij schriftelijke in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en daarom toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd deze overeenkomst, door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
- 16.2 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schade en interesten.

ARTIKEL 17 BEËINDIGING, ONTBINDING

- 17.1 Onverminderd het bepaalde in lid 2 van dit artikel en het bepaalde in artikel 16 wordt deze overeenkomst niet beëindigd dan nadat door beide partijen is geconstateerd dat initiatiefnemer aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan.
- 17.2 Deze overeenkomst zal terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de gemeente kunnen worden ontbonden, indien de initiatiefnemer surseance van betaling wordt verleend, zijn faillissement is uitgesproken, door zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, of hij anderszins wordt beperkt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten of in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser.
- 17.3 Bij het ontbinden van de overeenkomst draagt de initiatiefnemer de bestekken en alle overige documenten die voor het project zijn gemaakt over aan de gemeente zonder dat de gemeente daarvoor een tegenprestatie verschuldigd zal zijn.

ARTIKEL 18 ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

- 18.1 Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan, dat van Partijen of één der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk wordt nagekomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat een overeenkomst tot wijziging van deze overeenkomst wordt gesloten. Partijen hebben vervolgens een inspanningsverplichting om tot een evenwichtige, aan de onvoorziene omstandigheden aangepaste overeenkomst te komen.
- 18.2 Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in Artikel 19 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 19 GESCHILLEN

Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om te voorkomen dat er zich geschillen voordoen waar partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien er zich toch een geschil voordoet zullen partijen bezien of een geschil op te lossen valt door middel van bemiddeling. Indien partijen van mening zijn dat het bovenstaande niet het geval is of indien bemiddeling niet tot het gewenste resultaat leidt, kan het geschil aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank 's-Gravenhage, waarbij partijen geen beroep kunnen doen op hetgeen tijdens de bemiddelingsprocedure is gesteld of toegezegd.

ARTIKEL 20 PUBLICATIE

- 20.1 Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het (Plangebied), vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam (namen) van Initiatiefnemer.
- 20.2 Indien en zodra derden op grond van de Wet open overheid (Woo) van bestuur nadere informatie wensen, dan zal Gemeente daarover eerst overleg voeren met Ontwikkelaar met dien verstande dat Gemeente uiteindelijk zal beslissen of en zo ja welke informatie zij zal of zal moeten verstrekken. Gemeente zal echter geen informatie verschaffen indien en voor zover een of meer van de uitzonderingen op openbaarmaking als bedoeld in de Wet open overheid is respectievelijk zijn.

ARTIKEL 21 SLOTBEPALINGEN

- 21.1 De onderhavige overeenkomst komt niet tot stand voordat Burgemeester en wethouders hun goedkeuring hieraan geven en de raad geen wensen en/of bedenkingen heeft geuit.
- 21.2 Voorafgaand aan het ondertekenen van onderhavige overeenkomst kan de Gemeente initiatiefnemer op haar kosten screenen met een BIBOB procedure en een Graydon rapportage, een en ander overeenkomstig de Bibob beleidslijn (INVULLEN WELKE GEMEENTE EN BELEIDSLIJN). Indien de uitkomst van de Bibob toets daartoe aanleiding geeft, zal de gemeente gerechtigd zijn onderhavige overeenkomst terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist te ontbinden.
- 21.3 Alle uit deze overeenkomst voor initiatiefnemer voortvloeiende betalingen aan de Gemeente moeten worden verricht door storting of overschrijving op rekeningnummer X van de gemeente X bij de Bank Nederlandse Gemeenten, zonder dat initiatiefnemer zich op enigerlei vorm van compensatie zal kunnen beroepen.
- 21.4 Partijen verklaren over en weer dat door het sluiten van deze overeenkomst dat de Gemeente geen baatbelasting zoals bedoeld in artikel 222 der Gemeentewet of belasting anderszins zal heffen over de in deze overeenkomst opgenomen uitvoering van voorzieningen van openbaar nut van de door initiatiefnemer in exploitatie te brengen gronden.
- 21.5 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 21.6 geval er strijdigheid is tussen een van de bijlagen als vermeld artikel 22 en het gestelde in een van de andere artikelen met bijbehorende leden van deze overeenkomst, is het gestelde in de artikelen met bijbehorende leden van toepassing.
- 21.7 De Considerans vormt een integraal en onlosmakelijk onderdeel van de Overeenkomst.

ARTIKEL 22 BIJLAGEN

22 De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst en zijn als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:

- o Bijlage 1 Kaart eigendommensituatie en plangebied d.d. X;
- o eigendomsbericht nr.;
- o eigendomsbericht nr.;
- o eigendomsbericht nr.;
- o eigendomsbericht nr.;
- o Bijlage 2 Kadernota X te Hillegom/Lisse/Teylingen d.d. 2 X door de raad vastgesteld op X;
- o Bijlage 3 Stedenbouwkundigplan en Beeldkwaliteitplan Hillegom/Lisse/Teylingen, X d.d. X;
- o Bijlage 4 Voortgangsplanning d.d.;
- o Bijlage 5 Specificatie urenraming gemeentelijke uren d.d. (plankostenscan).....;
- o Bijlage 6 Betaalschema
- o Bijlage 7 Situatietekening uitgeefbaar – openbaar d.d. (indien van toepassing)
- o Bijlage 8 Projectformulier Methode DGO
- o Bijlage 9: Tekening ontsluiting exploitatiegebied (indien van toepassing)
- o Bijlage 10 Overlegstructuur
- o Bijlage 11 Aanbestedingsvolmacht. (indien van toepassing)

ARTIKEL 23 TERMIJNEN

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend te X op X.

Gemeente X
X

Bedrijfsnaam
X

(burgemeester)

(Directeur)
