



ONTWIKKEL-, HUUR- en EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Lageweg te Terheijden

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1: Algemeen.....	5
Artikel 1. Definities	5
Artikel 2. Doel van de Overeenkomst	8
Artikel 3. Publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden.....	8
Artikel 4. Mijlpalenplanning	9
Hoofdstuk 2: Ontwerptraject en planologie	9
Artikel 5. Uitwerking ontwerp en toetsing door gemeente.....	9
Artikel 6. Aanvraag omgevingsvergunning.....	10
Artikel 7. Inspanningsplicht gemeente.....	10
Artikel 8. Kostenverhaal	10
Artikel 9. Nadeelcompensatie	11
Artikel 10. Einde Overeenkomst bij niet Onherroepelijk worden omgevingsvergunning	11
Hoofdstuk 3: Realisatie Flexwoningen en aanleg Private openbare ruimte	12
Artikel 11. Realisatie Flexwoningen	12
Artikel 12. Bouw- en woonrijp maken.....	12
Artikel 13. Afwijkingen ten opzichte van ontwerpen.....	13
Hoofdstuk 4: Exploitatiefase	13
Artikel 14. Verhuur perceel, verplichting tot exploitatie	13
Artikel 15. Doelgroepen	13
Artikel 16. Huurafhankelijk opstalrecht	14
Artikel 17. Looptijd en opzegging.....	14
Artikel 18. Vergoeding, lasten en belastingen	14
Artikel 19. Beheer, onderhoud en aansprakelijkheid Private openbare ruimte en Openbare voorzieningen.....	15
Hoofdstuk 5: Permanente woonfunctie.....	15
Artikel 20. Inspanningsplicht gemeente.....	15
Artikel 21. Aanpassing huurprijs bij permanente woonfunctie	15
Artikel 22. Recht van koop	16
Artikel 23. Overdracht Private openbare ruimte	16
Hoofdstuk 6: Einde exploitatiefase	17
Artikel 24. Ontmanteling Project, bankgarantie	17
Hoofdstuk 7: Diverse bepalingen	18
Artikel 25. Wet Bibob	18
Artikel 26. Risico en schade.....	19
Artikel 27. Aansprakelijkheid.....	19
Artikel 28. Overdracht contractpositie.....	19
Artikel 29. Toerekenbare tekortkoming.....	20
Artikel 30. Faillissement en surseance van betaling	20
Artikel 31. Hoofdelijkheid.....	20
Artikel 32. Slotbepalingen	20
Artikel 33. Bijlagen.....	21

ONTWIKKEL-, HUUR- en EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Lageweg te Terheijden

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE DRIMMELEN**, kantoorhoudende aan Park 1 te (4921 BV) Made, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 20164410, hierbij krachtens volmacht en artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.P.M. van der Burgt, manager afdeling Grondgebied a.i. van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. _____, hierna te noemen "gemeente";

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid _____ **B.V.**, kantoorhoudende aan _____ te (_____) _____, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer _____, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder/directeur*** de heer/mevrouw*** _____, hierna te noemen: "exploitant";

De gemeente en exploitant tezamen hierna verder aan te duiden als: "partijen".

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

- a. De gemeente is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Terheijden, sectie I, nummers 108 en 109, gelegen aan de Lageweg te Terheijden, zoals nader aangegeven op de tekening in **bijlage 1**, hierna te noemen: het Perceel.
- b. De gemeente wenst op het Perceel een Project van minimaal 60 (en maximaal 70) Flexwoningen te laten realiseren en exploiteren voor de duur van ten minste 40 jaar. Desgewenst kan een huurafhankelijk recht van opstal voor de Flexwoningen en de Private openbare ruimte met Openbare voorzieningen worden gevestigd.
- c. De gemeente heeft voor de selectie van een contractpartij voor het Project een Europese openbare aanbestedingsprocedure gevolgd conform de Aanbestedingswet 2012.
- d. Exploitant heeft in het kader van die aanbestedingsprocedure de winnende Inschrijving (**Bijlage 2**) gedaan - naar aanleiding van en in lijn met de Gunningsleidraad inclusief bijlagen (**Bijlage 3**) en de nota van inlichtingen (**Bijlage 4**) - en heeft derhalve de onderhavige concessieopdracht voor werken gegund gekregen.
- e. Uitgangspunt bij deze aanbesteding is geweest dat de exploitant in het kader van het Project de verantwoordelijkheid zal dragen voor de uitwerking en uitvoering van de werkzaamheden die benodigd zijn om het Bouwplan voor eigen rekening en risico te (laten) realiseren en exploiteren.

- f. Exploitant zal onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico een aanvraag indienen voor (een) tijdelijke omgevingsvergunning(en) voor een Bopa (wonen) waarmee ten behoeve van het Bouwplan gedurende een periode van 40 jaar kan worden afgeweken van de huidige functie van het Perceel (agrarisch). De gemeente zal zich – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – inspannen om deze omgevingsvergunning te verlenen.
- g. De gemeente neemt daarnaast – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – ook een inspanningsverplichting op zich om de functie van het Perceel gedurende de looptijd van deze Overeenkomst permanent te wijzigen in ‘wonen’ door middel van het opnemen van de functie ‘wonen’ in het Omgevingsplan. Indien de functie van het Perceel permanent is gewijzigd in ‘wonen’, handelen partijen conform het in deze Overeenkomst bepaalde.
- h. Partijen wensen de voorwaarden en afspraken over het recht van huur, het huurafhankelijk recht van opstal, de realisatie en exploitatie van de Flexwoningen (met bijbehorende Private openbare ruimte en Openbare voorzieningen), de hiervoor benodigde omgevingsvergunning(en) en de eventueel te sluiten koopovereenkomst schriftelijk in deze Overeenkomst vast te leggen.

EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Hoofdstuk 1: Algemeen

Artikel 1. Definities

De in deze Overeenkomst met beginhoofdletter genoemde begrippen hebben de hieronder gegeven betekenis:

Algemene voorwaarden en ontwerpnormen Woningbouwprojecten Gemeente Drimmelen

De laatstelijk op 19 oktober 2009 vastgestelde Algemene voorwaarden en ontwerpnormen Woningbouwprojecten voor de voorbereiding en uitvoering van cultuur- en civieltechnische projecten (**bijlage 5**).

Beeldkwaliteitsplan

Document dat onderdeel vormt van de Inschrijving en de door exploitant aangeboden beeldkwaliteit beschrijft van de bebouwing en de Private openbare ruimte (**Bijlage 6**).

Bouw- en woonrijp maken

Het binnen het Perceel (laten) aanleggen en/of aanpassen van boven- en ondergrondse infrastructuur, de Private openbare ruimte en Openbare voorzieningen. Hieronder vallen ook de benodigde aanpassingen aan de toegangswegen naar het Perceel.

Bouwplan

Het plan voor de bouw van ___ grondgebonden/gestapelde*** Flexwoningen, onderverdeeld in ___ Woningen lagere huur, ___ Woningen middeldure huur en ___ Woningen dure huur en de inrichting van de daarbij behorende Private openbare ruimte (minimaal 50 m² per woning), een en ander zoals nader aangegeven in het Schetsontwerp (**bijlage 7**).

Bopa (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

Een activiteit waarvoor in het Omgevingsplan is bepaald dat het verboden is om deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het Omgevingsplan of een andere activiteit die in strijd is met het Omgevingsplan.

Definiëring bouw- en woonrijp maken

Het document dat algemene eisen stelt aan de aannemer die het Bouw- en woonrijp maken uitvoert en ten opzichte van de Algemene voorwaarden en ontwerpnormen Woningbouwprojecten Gemeente Drimmelen aanvullende eisen geeft voor de voorbereiding en uitvoering van cultuur- en civieltechnische projecten (**bijlage 8**). Voor zover sprake zou zijn van tegenstrijdigheden tussen de Algemene voorwaarden en ontwerpnormen Woningbouwprojecten Gemeente Drimmelen en de Definiëring bouw en woonrijp maken, prevaleert de Definiëring bouw en woonrijp maken.

Flexwoning

Een duurzaam verplaatsbare woning voor tijdelijke huisvesting (bedoeld voor verschillende aandachtsgroepen zoals starters op de woningmarkt, spoedzoekers, senioren en statushouders) die, ondanks de flexibele aard, de kwaliteit en duurzaamheid heeft om permanent gebruikt te worden.

Gestapelde woning

Een woning die deel uitmaakt van een gebouw met meerdere woningen (maximaal 2 woonlagen). Dit type woning wordt ook wel een meergezinswoning of appartement genoemd.

Grondgebonden woning

Een zelfstandige woning met een eigen voordeur aan de straat en geen andere woning of bouwwerk onder of boven zich.

Gunningsleidraad

De "Gunningsleidraad Lageweg Flexwonen in Terheijden" d.d. _____ (inclusief bijlagen) van de gemeente, aangehecht als **Bijlage 3**.

Inrichtingsplan

Een plan waarin de aan te leggen en/of aan te passen Openbare voorzieningen en de inrichting en kwaliteit van de Private openbare ruimte in/nabij het Perceel worden uitgewerkt en dat als basis dient voor de cultuur- en civieltechnische bestekken en tekeningen. Het voorlopig ontwerp van het Inrichtingsplan maakt als **bijlage 9** deel uit van deze Overeenkomst.

Inschrijving

De inschrijving d.d. _____ van exploitant (**Bijlage 2**), gebaseerd op en in lijn met de Gunningsleidraad (**Bijlage 3**) en de Nota('s) van Inlichtingen (**Bijlage 4**).

Nota('s) van Inlichtingen

De als onderdeel van de aanbesteding voor het Project gepubliceerde Nota('s) van Inlichtingen (**Bijlage 4**).

Omgevingsplan

Een omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente, vastgesteld door de gemeenteraad, met daarin regels over de fysieke leefomgeving.

Onherroepelijk

De situatie waarin met betrekking tot een voor het Bouwplan noodzakelijke omgevingsvergunning de bezwaar- en/of (hoger) beroepstermijn ongebruikt is verstreken of het ingediende bezwaar en/of

(hoger) beroep door de daartoe bevoegde instantie ongegrond is verklaard en tegen die beslissing geen rechtsmiddelen meer openstaan.

Ontwerp stedenbouw

Document dat een concreet en uitgewerkt beeld geeft van de toekomstige ruimtelijke en functionele situatie op het Perceel. In het document wordt de positie van alle functies, zoals groen, water, infrastructuur en bebouwing vastgelegd. Na gereedkoming en goedkeuring van het document wordt deze als **Bijlage 10** aan de onderhavige Overeenkomst gehecht.

Openbare voorzieningen

Alle op het Perceel aan te leggen en/of aan te passen voorzieningen met een openbaar karakter, zoals definitieve wegverhardingen, parkeerplaatsen, pleinen, voet- en fietspaden, waterpartijen, watergangen, wadi's, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, groen, verlichting, nutsvoorzieningen, rioleringen, (ondergrondse) afvalcontainers, speelvoorzieningen, straatnaamborden, straatmeubilair en overige bewegwijzering, laadpalen en brandkranen c.q. brandblusvoorzieningen.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Perceel

Het gebied waarbinnen het Project wordt gerealiseerd en dat nader is aangegeven op de tekening in **bijlage 1**, bestaande uit de percelen kadastraal bekend gemeente Terheijden, sectie I, nummers 108 en 109, gelegen aan de Lageweg te Terheijden, met een gezamenlijke grootte van circa 22.550 m².

Planning

De Planning zoals opgenomen in **Bijlage 11** c.q. de op grond van deze Overeenkomst met wederzijds goedvinden daarvoor in de plaats getreden aangepaste Planning.

Private openbare ruimte

Het gedeelte van het Perceel dat na de realisatie van het Project een openbaar karakter krijgt en/of behoudt, met inbegrip van de daarop gerealiseerde Openbare voorzieningen. Dit gedeelte wordt door de exploitant van de gemeente gehuurd en voor rekening en risico van exploitant onderhouden.

Project

Het samenstel van activiteiten en werkzaamheden die ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan op het Perceel worden verricht dan wel uitgevoerd.

Projectspecifieke voorwaarden en ontwerpnormen

De door de gemeente opgestelde Projectspecifieke voorwaarden en ontwerpnormen ten aanzien van de Private openbare ruimte en de Openbare voorzieningen voor het Project Lageweg in Terheijden (**Bijlage 12**). Voor zover sprake zou zijn van tegenstrijdigheden met de Algemene voorwaarden en ontwerpnormen Woningbouwprojecten Gemeente Drimmelen en de Definiëring bouw en woonrijp maken, prevaleren de Projectspecifieke voorwaarden en ontwerpnormen.

Schetsontwerp

Document met een eerste globale uitwerking van het Bouwplan (onderdeel van de Inschrijving) waarin de hoofdopzet, indeling en vormgeving van de Flexwoningen alsmede de inrichting van de Private openbare ruimte worden weergegeven (**bijlage 7**).

Uitponden

Het verkopen van een leeggekomen huurwoning aan een kandidaat koper.

Woning lagere huur

Een grondgebonden woning of appartement met een huurprijs tot 144 punten conform de Wet betaalbare huur.

Woning middeldure huur

Een grondgebonden woning of appartement met een huurprijs vanaf 144 punten en niet hoger dan 186 punten conform de Wet betaalbare huur.

Woning dure huur

Een grondgebonden woning of appartement zonder een maximale huurgrens waarbij de woning volgens het puntensysteem 187 of meer punten heeft conform de Wet betaalbare huur.

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

2.1. Doel van deze Overeenkomst is het schriftelijk vastleggen van de afspraken tussen partijen over:

- De verhuur en exploitatie van het Perceel en de daarop te realiseren Flexwoningen.
- De vestiging van een huurafhankelijk recht van opstal voor de te realiseren Flexwoningen.
- Het door de exploitant bouwrijp maken van het Perceel, realiseren van de Private openbare ruimte en Openbare voorzieningen op het Perceel en aanpassen van de buiten het Perceel gelegen toegangsweg(en).
- Door de exploitant in te dienen aanvra(a)g(en) omgevingsvergunning benodigd voor de realisatie van het Bouwplan.
- Aan de exploitant te verlenen publiekrechtelijke medewerking aan de verlening van voornoemde omgevingsvergunning(en) en doorberekening van de kosten van de daarvoor reeds uitgevoerde onderzoeken.
- De door de gemeente op zich te nemen inspanningsverplichting zoals nader uitgewerkt in deze Overeenkomst.
- De eventueel tussen partijen te sluiten koopovereenkomst.

Artikel 3. Publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden

3.1. Deze Overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheid van de gemeente, althans haar organen, onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente en dan met name de organen van de gemeente in het kader van de uitoefening van de krachtens deze Overeenkomst benodigde besluiten en plannen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet- en regelgeving et cetera. Het bepaalde in deze Overeenkomst doet aan deze verantwoordelijkheid niet af en kan er nimmer toe leiden dat de bevoegde organen van de gemeente niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat er geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming indien de gemeente, althans haar organen, mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van het Project.

3.2. De gemeente is niet aansprakelijk voor tekortschieten in de nakoming van deze Overeenkomst, indien dit bestaat uit handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen en dergelijke van

hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties. Ook is er geen sprake van een tekortschieten indien de gemeente uit hoofde van een redelijke uitoefening van de publieke taak tegemoet komt aan bezwaren van derden.

- 3.3. De privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en exploitant blijven buiten toepassing, indien en voor zover zij onverenigbaar blijken met publiekrechtelijke besluiten of maatregelen van de gemeente of een ander bevoegd gezag. De gemeente en exploitant zullen dan met elkaar in overleg treden om vast te stellen hoe het in deze Overeenkomst bepaalde naar doel en strekking zoveel mogelijk kan worden gerealiseerd.

Artikel 4. Mijlpalenplanning

- 4.1. Exploitant is gehouden om de bij de Inschrijving ingediende Planning (**bijlage 11**) tijdig en correct na te komen.
- 4.2. Partijen hebben een wederzijdse verplichting om de andere partij tijdig op de hoogte te stellen als zich omstandigheden voordoen waardoor de Planning niet zal worden gehaald of lijkt te kunnen worden gehaald.
- 4.3. In geval van externe omstandigheden die niet toerekenbaar zijn aan een van partijen, treden partijen in overleg over aanpassing van de Planning, waarbij zij ernaar streven om de voortgang van het Project te waarborgen en eventuele verdere vertraging te voorkomen

Hoofdstuk 2: Ontwerptraject en planologie

Artikel 5. Uitwerking ontwerp en toetsing door gemeente

- 5.1. Exploitant zal het bij zijn Inschrijving ingediende Schetsontwerp voor de Flexwoningen en de Private openbare ruimte voor eigen rekening en risico uitwerken tot een Definitief Ontwerp (DO) en vervolgens ter toetsing voorleggen aan de gemeente. De uitwerkingen moeten voldoen aan de Gunningsleidraad en Nota('s) van Inlichtingen en de geldende publiekrechtelijke voorschriften voor zover daarvan niet is afgeweken in de Gunningsleidraad en Nota('s) van Inlichtingen. Voorafgaand aan het indienen van het DO biedt de gemeente de mogelijkheid voor een overlegmoment over de concept-uitwerking. De datum daarvan en de wijze van overleg wordt in overleg tussen partijen bepaald.
- 5.2. De uitwerkingen van de Private openbare ruimte moeten naast het in het eerste lid bepaalde ook voldoen aan:
 - a. de Projectspecifieke voorwaarden en ontwerpnormen;
 - b. de Definiëring bouw- en woonrijp maken; en:
 - c. de Algemene voorwaarden en ontwerpnormen Woningbouwprojecten Gemeente Drimmelen.Voor zover sprake is van tegenstrijdigheden in de hierboven genoemde documenten, prevaleert een hoger in de rangorde geplaatst document boven een lager in de rangorde geplaatst document.
- 5.3. De in het eerste lid genoemde uitwerkingen mogen niet wezenlijk afwijken van het door exploitant in diens inschrijving aangeboden, tenzij de uitwerking naar het uitsluitend oordeel van de gemeente een hogere kwaliteit biedt dan door de exploitant in diens Inschrijving aangeboden.
- 5.4. Bij in het eerste lid genoemde uitwerkingen zal de exploitant handelen conform het als onderdeel van zijn Inschrijving ingediende participatieplan.
- 5.5. De gemeente toetst conform de Planning binnen 6 weken of de uitwerkingen voldoen aan de in artikel 5.1, 5.2, 5.3 en 5.4 gestelde eisen en voorwaarden.

- 5.6. Indien de gemeente tijdens het toetsmoment de betreffende uitwerking(en) geheel of gedeeltelijk niet akkoord bevindt, past exploitant voor eigen rekening en risico het document alsnog conform en onder aanwijzingen van de gemeente aan. Exploitant dient de aangepaste uitwerking(en) binnen de in de Planning gestelde termijn in.
- 5.7. Na akkoord van de gemeente op voornoemde uitwerkingen zullen het Bouwplan en de Private openbare ruimte conform deze uitwerkingen worden gerealiseerd. Deze toetsing laat onverlet de publiekrechtelijke toetsing die de gemeente uitvoert uit hoofde van wettelijke en gemeentelijke regelingen.

Artikel 6. Aanvraag omgevingsvergunning

- 6.1. Exploitant zal onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico binnen de in de Planning genoemde termijnen (een) ontvankelijke aanvra(a)g(en) omgevingsvergunning voor een Bopa indienen, conform de door de gemeente op grond van Artikel 5 getoetste en goedgekeurde uitwerkingen.
- 6.2. Exploitant draagt, voor eigen rekening en risico, zorg voor de wettelijk voorgeschreven onderzoeken met betrekking tot het Project. Indien de onderzoeken leiden tot het moeten treffen van maatregelen, komen deze maatregelen voor rekening en risico van exploitant. Exploitant legt ten bewijze van de uitgevoerde maatregelen een afschrift van de monitoring over aan de gemeente. Mede op basis van de onderzoeksresultaten draagt exploitant voor zijn kosten zorg voor de ruimtelijke onderbouwing van de door hem gevraagde wijziging van het omgevingsplan.
- 6.3. Exploitant voert conform de toolkit 'omgevingsdialoog' van de gemeente Drimmelen een omgevingsgesprek met de buurt. Verslaglegging van het omgevingsgesprek voegt exploitant toe aan de in lid 1 van dit artikel bedoelde aanvra(a)g(en). Bedoelde toolkit is als bijlage opgenomen in de Gunningsleidraad.
- 6.4. De verschuldigde leges inzake de voor het Bouwplan benodigde (omgevings)vergunningen, ontheffingen, externe adviezen en/of goedkeuringen komen voor rekening van exploitant.
- 6.5. Alle benodigde (plan)aanpassingen die het gevolg zijn van de input van ketenpartners, de omgevingsdialoog, bezwaren dan wel zienswijzen en/of ingediende beroepen, komen voor rekening en risico van exploitant.
- 6.6. Voorts zal exploitant onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico conform Planning en conform de door de gemeente op grond van Artikel 5 getoetste en goedgekeurde uitwerkingen zorgdragen voor de voor het Project benodigde privaatrechtelijke en publiekrechtelijke toestemmingen voor inritten, aansluitingen op de riolering en aansluitingen op de nutsvoorzieningen. Alle hieraan verbonden kosten komen voor rekening van exploitant.

Artikel 7. Inspanningsplicht gemeente

- 7.1. De gemeente zal (na goedkeuring conform Artikel 5) de ontvankelijke aanvra(a)g(en) omgevingsvergunning in behandeling nemen en zal zich inspannen om te bevorderen dat de omgevingsvergunning(en) op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt/doorlopen en op de kortst haalbare termijn wordt verleend.

Artikel 8. Kostenverhaal

- 8.1. De door de gemeente reeds gemaakte kosten voor onderzoeken ten behoeve van de omgevingsvergunning bedragen EUR 30.000,- (exclusief eventueel verschuldigde btw) en komen voor rekening van exploitant. De gemeente zal binnen 14 dagen na ondertekening van

deze overeenkomst een factuur met betrekking tot deze kosten aan exploitant toesturen. De betalingstermijn van deze factuur is 30 dagen.

- 8.2. De kosten met betrekking tot de onderzoeken/adviezen die nog in uitvoering zijn worden door de gemeente aan de exploitant doorbelast op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. Hiermee is naar verwachting een aanvullend bedrag van circa EUR 20.000,- gemoeid. De gemeente zal na afronding van bedoelde onderzoeken/adviezen een factuur met betrekking tot deze kosten aan exploitant toesturen. De betalingstermijn van deze factuur is 30 dagen.
- 8.3. Voor het overige is het kostenverhaal als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet begrepen in de huurprijs van het Perceel.

Artikel 9. Nadeelcompensatie

- 9.1. Exploitant verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag aan nadeelcompensatie inclusief bijkomende kosten te betalen, bestaande uit:
 - a. de nadeelcompensatie, als bedoeld in afdeling 15.1 Omgevingswet, die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit enige planologische maatregel voor het Perceel;
 - b. de door de gemeente verschuldigde wettelijke rente over de nadeelcompensatie; en
 - c. de redelijke kosten van de gemeente voor noodzakelijke interne en externe bijstand.
- 9.2. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het Project neemt de gemeente in behandeling conform de vigerende Verordening nadeelcompensatie gemeente Drimmelen.
- 9.3. Indien ter zake van verzoeken tot nadeelcompensatie in beroep of hoger beroep door de gemeente onverhoopt 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 exploitant. Exploitant kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.
- 9.4. Een onherroepelijk oordeel van de rechter over nadeelcompensatie als bedoeld in dit artikel is voor partijen bindend.
- 9.5. Het staat exploitant vrij om met degene die een aanvraag voor nadeelcompensatie heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met de gemeente goed te keuren, minnelijke regeling. Komen partijen tot overeenstemming, dan betaalt de exploitant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.

Artikel 10. Einde Overeenkomst bij niet Onherroepelijk worden omgevingsvergunning

- 10.1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat de voor het Project benodigde omgevingsvergunning(en) uiterlijk op 31 maart 2032 Onherroepelijk zijn geworden.
- 10.2. Indien deze ontbindende voorwaarde in vervulling gaat, zullen partijen met elkaar in overleg treden om te bezien of een aanpassing van onderliggende Overeenkomst mogelijk en wenselijk is. Voor zover dat niet mogelijk of wenselijk blijkt, kan ieder van partijen de Overeenkomst bij schriftelijke kennisgeving ontbonden worden
- 10.3. Ieder van partijen is bevoegd eenzijdig afstand te doen van een beroep op deze ontbindende voorwaarde.

Hoofdstuk 3: Realisatie Flexwoningen en aanleg Private openbare ruimte

Artikel 11. Realisatie Flexwoningen

- 11.1. Exploitant verplicht zich het Bouwplan te realiseren, bestaande uit Gestapelde en/of Grondgebonden Flexwoningen in de volgende categorieën:
 - a. Woningen lagere huur;
 - b. Woningen middeldure huur;
 - c. Woningen dure huur;conform het door de gemeente op grond van deze Overeenkomst goedgekeurde definitief ontwerp.
- 11.2. Exploitant verplicht zich binnen één maand na het Onherroepelijk worden van de vereiste omgevingsvergunning(en) voor het Bouwplan aan te vangen met de realisatie van de Flexwoningen op het Perceel en verplicht zich de laatste Flexwoning voltooid en gebruiksgereed te hebben binnen <aantal uit Inschrijving> maanden na het Onherroepelijk worden van de vereiste omgevingsvergunning(en) voor het Bouwplan.
- 11.3. Bij niet-nakoming van de verplichtingen uit het vorige lid verbeurt exploitant een direct opeisbare boete van EUR 1.000,- per dag of gedeelte daarvan dat exploitant met de naleving van het vorige artikellid in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om een schadevergoeding te vorderen voor zover die het boetebedrag overstijgt.

Artikel 12. Bouw- en woonrijp maken

- 12.1. Exploitant maakt het perceel Bouw- en woonrijp conform het door de gemeente op grond van deze Overeenkomst goedgekeurde definitief ontwerp en de daarop gebaseerde bestekken en tekeningen. Het Bouw- en woonrijp maken zal gereed zijn op het moment dat de laatste Flexwoning voltooid en gebruiksgereed is. Eventuele beplanting mag in het eerstvolgende plantseizoen worden geplant.
- 12.2. Exploitant zorgt ervoor dat het Bouw- en woonrijp maken wordt uitgevoerd door een partij die voldoet aan de geschiktheidsvereisten die zijn genoemd in de Definiëring bouw- en woonrijp maken. Uiterlijk twee weken voor de start van het Bouw- en woonrijp maken stuurt de Exploitant de bewijsstukken genoemd in de Definiëring bouw- en woonrijp maken aan de gemeente toe. Indien blijkt dat de uitvoerende partij niet voldoet aan de geschiktheidsvereisten, moet exploitant het Bouw- en woonrijp maken (voor zover reeds aangevangen) stilleggen en mogen de werkzaamheden uitsluitend worden hervat door een partij die voldoet aan de geschiktheidsvereisten genoemd in Definiëring bouw- en woonrijp maken en die voorafgaand aan de hervatting van het werk is goedgekeurd door de Gemeente.
- 12.3. Exploitant zal voor eigen rekening en risico voldoende ondergrondse restafvalcontainers, bovengrondse papiercontainers en bovengrondse GFT-cocons op een nader tussen partijen overeen te komen locatie in de Private openbare ruimte leveren en plaatsen. Na plaatsing gaat de eigendom van de containers over naar de gemeente en zal de gemeente vanaf dat moment zorgdragen voor de lediging, het onderhoud en het beheer van deze containers. Exploitant dient er voor te zorgen dat de containers bereikbaar zijn voor de ophaaldiensten.
- 12.4. De ondergrondse restafvalcontainers, de bovengrondse papiercontainers en bovengrondse GFT-cocons dienen te voldoen aan de specificaties die zijn vermeld in de Projectspecificatie voorwaarden en ontwerpnormen..
- 12.5. Exploitant is onverkort verantwoordelijk voor het dagelijks toezicht en de directievoering ten aanzien van het Bouw- en woonrijp maken van het Perceel.

- 12.6. Bij niet-nakoming van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt exploitant een direct opeisbare boete van EUR 500,- per dag of gedeelte daarvan dat exploitant met de naleving van dit artikel in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om een schadevergoeding te vorderen voor zover die het boetebedrag overstijgt.

Artikel 13. Afwijkingen ten opzichte van ontwerpen

- 13.1. Indien bij onderzoek door of vanwege de gemeente blijkt dat – zonder goedkeuring van de gemeente – is afgeweken van goedgekeurde uitwerkingen voor het Bouwplan en het Bouw- en woonrijp maken, is exploitant verplicht om binnen een door gemeente vast te stellen redelijke termijn, de afwijkende werkzaamheden in overeenstemming te brengen met de inhoud van de getoetste uitwerkingen.

Hoofdstuk 4: Exploitatiefase

Artikel 14. Verhuur perceel, verplichting tot exploitatie

- 14.1. Gemeente verhuurt het Perceel aan exploitant. Exploitant aanvaardt het Perceel in huur in de staat waarin het zich op het moment van afsluiten van deze Overeenkomst bevindt.
- 14.2. Het Perceel mag uitsluitend worden gebruikt voor het plaatsen en exploiteren van Flexwoningen en bijbehorende Private openbare ruimte, een en ander conform de door de gemeente goedgekeurde ontwerpen. Exploitant verplicht zich het perceel gedurende de looptijd van de huur geheel, daadwerkelijk en zelf te gebruiken voor het voornoemde doel.
- 14.3. Exploitant dient op eerste verzoek van de gemeente al hetgeen in strijd met deze Overeenkomst en in strijd met het Bouwplan en de verleende omgevingsvergunning(en) op het Perceel is aangebracht te verwijderen.
- 14.4. Exploitant is verplicht het Perceel te exploiteren conform ten minste het kwaliteitsniveau dat is omschreven in de Gunningsleidraad en, voor zover dit naar het uitsluitend oordeel van de gemeente een betere kwaliteit biedt, de Inschrijving. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt exploitant - na daartoe door de gemeente vruchteloos in gebreke te zijn gesteld - een direct opeisbare boeten van EUR 250,- per dag of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de gemeente om de door haar geleden meerdere schade te vorderen.

Artikel 15. Doelgroepen

- 15.1. Exploitant zal de op het Perceel te realiseren Flexwoningen verhuren aan natuurlijke personen en zal zich inspannen die woningen bij voorkeur te verhuren aan natuurlijke personen die behoren tot de navolgende doelgroepen:
- starters op de woningmarkt,
 - spoedzoekers,
 - senioren en/of
 - statushouders.
- Van de Woningen lagere huur dient minimaal 30% (zijnde woningen) te worden verhuurd aan personen die bij aanvang van de huurovereenkomst statushouders zijn. Daarnaast spant exploitant zich in om zoveel mogelijk Flexwoningen te verhuren aan economisch of maatschappelijk gebondenen aan de gemeente Drimmelen zoals bedoeld in artikel 14 lid 4 van de Huisvestingswet 2014.
- 15.2. Het is exploitant niet toegestaan om de Woningen lagere huur en Woningen middeldure huur zoals bedoeld in Artikel 11 in de eerste 15 jaar na de aanvangsdatum van de huurperiode als

bedoeld in Artikel 17 te verhuren voor een huurprijs hoger dan de wettelijke maximale huurprijs voor deze woningen.

- 15.3. Exploitant houdt zich bij het aangaan van huurovereenkomsten voor de Flexwoningen aan de passendheidsnormen die voortvloeien uit artikel 46 lid 2 Woningwet, ook indien exploitant niet kwalificeert als toegelaten instelling.
- 15.4. Exploitant verbeurt een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van EUR 50.000,- per woning per overtreding indien zij handelt in strijd met hetgeen in lid 2 en 3 van dit artikel is bepaald.

Artikel 16. Huurafhankelijk opstalrecht

- 16.1. Gemeente zal op verzoek van exploitant meewerken aan het vestigen van een huurafhankelijk opstalrecht voor de Flexwoningen en de Private openbare ruimte op het Perceel, dit met uitzondering van de afvalcontainers.
- 16.2. De exploitant is voor het (beperkte) recht van opstal geen retributie verschuldigd.
- 16.3. Het recht van opstal wordt gevestigd ten overstaan van een door de exploitant aan te wijzen notaris, op zijn vroegst 4 weken na het Onherroepelijk worden van de voor het Bouwplan benodigde omgevingsvergunning(en). De aan het vestigen van een huurafhankelijk verbonden kosten en belastingen komen voor rekening van exploitant.
- 16.4. Het recht van opstal eindigt van rechtswege bij het eindigen van deze Overeenkomst. Op dat moment zal het recht van opstal in de kadastrale registers op kosten van de exploitant worden doorgehaald. Exploitant zal aan deze doorhaling medewerking verlenen.

Artikel 17. Looptijd en opzegging

- 17.1. De huur wordt aangegaan voor de duur van de voor het Bouwplan verleende omgevingsvergunning(en), zijnde (maximaal) 40 jaar. De huurperiode voor het gehele Perceel vangt aan op de eerste dag van de kalendermaand die volgt op het Onherroepelijk worden van de betreffende omgevingsvergunningen.
- 17.2. Deze Overeenkomst alsmede het huurafhankelijk recht van opstal eindigen van rechtswege zodra de looptijd van deze omgevingsvergunning(en) is geëindigd, zonder dat daarvoor opzegging nodig is en zonder dat gemeente na het verstrijken van die duur tot vergoeding van schade aan exploitant verplicht is of kan worden.

Artikel 18. Vergoeding, lasten en belastingen

- 18.1. De huurprijs voor het perceel bedraagt EUR per jaar (prijspeil 2024).
- 18.2. De huurprijs wordt jaarlijks aangepast, voor het eerst per de datum gelegen één kalenderjaar na ondertekening van deze Overeenkomst, op basis van de wijziging van de prijsindex huurverhogingen woningen inclusief huurharmonisatie (regio Noord-Brabant), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aangepaste huurprijs wordt berekend door de geldende huurprijs te vermeerderen met de procentuele huurverhoging voor het laatste kalenderjaar waarvoor het prijsindexcijfer is gepubliceerd. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
- 18.3. De huurprijs is verschuldigd in gelijke maandelijkse termijnen die uiterlijk op de eerste dag van de kalendermaand voldaan zullen zijn. De gemeente zal daartoe aan exploitant een factuur sturen, die door exploitant zal worden voldaan zonder opschorting, inhouding of verrekening.

Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan exploitant geen afzonderlijke mededeling gedaan.

- 18.4. Naast de huurprijs komen voor rekening van exploitant alle zakelijke lasten en belastingen, die met betrekking tot het Perceel worden geheven of nog zullen worden geheven. Exploitant zal de bij gemeente geïnde bedragen van de bedoelde lasten en belastingen aan gemeente voldoen.
- 18.5. De huurprijs is exclusief eventueel daarover verschuldigde (omzet)belastingen.

Artikel 19. Beheer, onderhoud en aansprakelijkheid Private openbare ruimte en Openbare voorzieningen

- 19.1. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is exploitant verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de op het Perceel aangelegde Private openbare ruimte en Openbare voorzieningen. Hieronder valt tevens de nazorg en inboet van beplantingen en overige groenvoorzieningen.
- 19.2. Zodra de Private openbare ruimte en de Openbare voorzieningen feitelijk voor het publiek toegankelijk zijn geworden, zal exploitant voor zijn rekening tijdig de benodigde markeringen, verkeers- en waarschuwborden leveren en plaatsen. Voor het geval de exploitant dit nalaat, vrijwaart de exploitant de gemeente voor alle schade en kosten, hoe dan ook genaamd, die daaruit voortvloeien.
- 19.3. De exploitant vrijwaart de gemeente gedurende de looptijd van deze Overeenkomst voor alle aanspraken en schade en kosten, hoe dan ook genaamd en door wie ook ingesteld, die verband houden met de aansprakelijkheid die voor de gemeente geldt krachtens het Burgerlijk Wetboek als eigenaar van de ondergrond (voor zover van toepassing).
- 19.4. De Private openbare ruimte en de Openbare voorzieningen moeten gedurende de looptijd van deze Overeenkomst voldoen aan:
 - a. de Projectspecifieke voorwaarden en ontwerpnormen;
 - b. de Definiëring bouw- en woonrijp maken; en:
 - c. de Algemene voorwaarden en ontwerpnormen Woningbouwprojecten Gemeente Drimmelen.

Voor zover sprake is van tegenstrijdigheden in de hierboven genoemde documenten, prevaleert een hoger in de rangorde geplaatst document boven een lager in de rangorde geplaatst document.

Hoofdstuk 5: Permanente woonfunctie

Artikel 20. Inspanningsplicht gemeente

- 20.1. De gemeente zal – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – maximaal eens per 10 jaar op verzoek van exploitant een inspanning leveren om te bevorderen dat de huidige functie van het Perceel (agrarisch) permanent wordt gewijzigd in ‘wonen’ en die wijziging Onherroepelijk is, door middel van het opnemen van de functie ‘wonen’ in het Omgevingsplan.
- 20.2. Indien de functie van het Perceel permanent is gewijzigd in ‘wonen’, zal exploitant voor eigen rekening en risico een permanente omgevingsvergunning voor de Flexwoningen aanvragen.

Artikel 21. Aanpassing huurprijs bij permanente woonfunctie

- 21.1. Indien de functie van het Perceel Onherroepelijk permanent is gewijzigd in ‘wonen’, wordt de huurprijs van het Perceel wordt vanaf de eerste dag van de kalendermaand volgend op het

Onherroepelijk worden van de permanente woonfunctie worden verhoogd naar EUR 210.000,- op jaarbasis (prijsspeil 2025) Deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform het bepaalde in Artikel 18, ook over de periode dat de permanente woonfunctie nog niet aangevraagd, nog niet toegekend of nog niet Onherroepelijk is.

Artikel 22. Recht van koop

- 22.1. Indien het Perceel Onherroepelijk de permanente functie 'wonen' heeft gekregen, heeft exploitant het recht alle woonkavels (zijnde het deel van het Perceel bestaande uit de ondergrond van de Flexwoningen met eventueel bijbehorende tuin, maar exclusief de Private openbare ruimte en de Openbare voorzieningen) ineens te kopen van de gemeente. Deze koopoptie kan worden ingeroepen gedurende één jaar nadat het Perceel Onherroepelijk de permanente functie 'wonen' heeft gekregen. Het invoeren van de optie door exploitant dient bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot aan de gemeente te worden bekendgemaakt.
- 22.2. Indien Koper de in het vorige lid bedoelde koopoptie tijdig en rechtsgeldig heeft ingeroepen, sluiten de gemeente en exploitant een koopovereenkomst ter zake de koop en verkoop van de woonkavels onder in ieder geval de volgende voorwaarden:
 - a. De koopprijs van alle woonkavels tezamen bedraagt 30% van de getaxeerde waarde van de Flexwoningen met ondergrond en eventuele tuin (in de staat ten tijde van verkoop, maar vrij van huur en onbezwaard, kosten koper).
 - b. De taxatiewaarde wordt bepaald door drie onafhankelijke deskundige taxateurs, waarbij de gemeente en exploitant ieder een onafhankelijke taxateur aanwijzen en de twee taxateurs vervolgens een derde onafhankelijke taxateur. Deze taxateurs brengen gezamenlijk een taxatiewaarde uit voor de Flexwoningen met bijbehorende grond. Partijen dragen ieder de kosten van de door henzelf aangewezen taxateur en de helft van de kosten van de derde taxateur. De door de drie taxateurs vastgestelde waarde van de Flexwoningen met ondergrond en tuin is bindend voor partijen en geldt als grondslag voor de berekening van de koopprijs als bedoeld onder a.
 - c. De overdracht vindt plaats bij een door exploitant aan te wijzen notaris in de juridische en feitelijke staat waarin het verkochte zich op dat moment bevindt.
 - d. Alle aan de overdracht verbonden notariële en kadastrale kosten en verschuldigde belastingen komen voor rekening van exploitant. Hieronder vallen ook de kosten van de benodigde kadastrale splitsing van de over te dragen percelen.
- 22.3. Exploitant heeft nadat de koopprijs op basis van de taxatie bekend is geworden het recht om af te zien van de koop. De mededeling dat exploitant afziet van de koop moet binnen vier weken na het bekend worden van de koopprijs schriftelijk aan de gemeente ter kennis worden gebracht. Indien exploitant afziet van de koop, vervalt het recht om de woonkavels te kopen.

Artikel 23. Overdracht Private openbare ruimte

- 23.1. Indien alle woonkavels zijn geleverd conform Artikel 22, eindigt deze Overeenkomst inclusief het eventuele huurafhankelijk opstalrecht. De Private openbare ruimte inclusief de daarop gerealiseerde Openbare voorzieningen worden in dit geval bij het eindigen van deze Overeenkomst (inclusief een eventueel huurafhankelijk opstalrecht) van rechtswege (door natrekking) eigendom van de gemeente. De gemeente is daarvoor geen vergoeding verschuldigd aan exploitant. Exploitant heeft in dit geval niet het recht of de verplichting om (delen van) de Private openbare ruimte of Openbare ruimte weg te nemen.

- 23.2. De Private openbare ruimte en de Openbare voorzieningen moeten op het moment van het eindigen van deze Overeenkomst als bedoeld in het vorige lid voldoen aan:
- a. de Projectspecifieke voorwaarden en ontwerpnormen;
 - b. de Definiëring bouw- en woonrijp maken; en:
 - c. de Algemene voorwaarden en ontwerpnormen Woningbouwprojecten Gemeente Drimmelen.

Voor zover sprake is van tegenstrijdigheden in de hierboven genoemde documenten, prevaleert een hoger in de rangorde geplaatst document boven een lager in de rangorde geplaatst document.

- 23.3. De staatssecretaris van Financiën heeft bij besluit van 24 december 2020, nr. 2020-249875, Staatscourant 2020, nr. 62965 (Omzetbelasting. Omzetbelasting en compensatie van omzetbelasting bij publiekrechtelijke lichamen) onder voorwaarden goedgekeurd dat ondernemers de aan de aanleg van gemeenschapsvoorzieningen toerekenbare voorbelasting in aftrek brengen in de gevallen waarin de gemeenschapsvoorzieningen om niet of tegen een symbolische vergoeding worden overgedragen. Ter voldoening aan die voorwaarden verklaart de gemeente, voor zover noodzakelijk voor dit Project, dat de oplevering van de Openbare voorzieningen een oplevering betreft die, indien wel tegen vergoeding verricht, aan heffing van omzetbelasting zou zijn onderworpen, en, indien de kosten van de inrichting van de Private openbare ruimte met de Openbare voorzieningen rechtstreeks aan de gemeente in rekening zouden zijn gebracht, de ter zake gefactureerde btw volledig voor een bijdrage uit het btw compensatiefonds in aanmerking zou zijn gekomen, omdat de op te leveren gemeenschapsvoorzieningen worden gebruikt voor compensabele doeleinden. De gemeente staat jegens de exploitant in voor de juistheid van deze verklaring.

Hoofdstuk 6: Einde exploitatiefase

Artikel 24. Ontmanteling Project, bankgarantie

- 24.1. Indien deze Overeenkomst eindigt om andere redenen dan de verkoop en levering van de woonkavels aan exploitant als bedoeld in artikel 23.1, is exploitant verplicht om alle Flexwoningen (inclusief eventuele tuinen) en de Private openbare ruimte met Openbare voorzieningen) te verwijderen binnen 6 maanden na het eindigen van deze Overeenkomst. Exploitant dient het Perceel op dat moment schoon en onbezwaard en vrij van gebruiks- en genotsrechten, opstallen, civieltechnische werken en overige onder- en bovengrondse obstakels op te leveren aan de gemeente. Partijen kunnen met wederzijds goedvinden afspreken dat onderdelen van de Private openbare ruimte in stand worden gelaten. De exploitant is daarbij verantwoordelijk voor de tijdige beëindiging van de met de bewoners van de Flexwoningen gesloten huurovereenkomsten.
- 24.2. Tot zekerheid van de in het vorige lid bedoelde ontmanteling van het Project dient exploitant binnen 30 dagen na aanvang van de werkzaamheden op het Perceel ten behoeve van de gemeente een onherroepelijke en ongeclausuleerde bankgarantie te stellen ten bedrage van EUR 500.000,- (prijsspeil 2024) . Deze bankgarantie mag een verzekerde bankgarantie zijn. Deze bankgarantie dient:
- a. direct opeisbaar te zijn in geval van faillissement of surseance van betaling van de exploitant;
 - b. afgegeven te zijn door een in Nederland statutair gevestigde bankinstelling die beschikt over een vergunning ex art. 2:11 Wet op het financieel toezicht, dan wel een gelijkwaardige garantieverstrekker;

- c. de bepaling te bevatten dat de bank bij wijze van zelfstandige verbintenis tegenover de gemeente, op eerste schriftelijk verzoek van de gemeente, inhoudende de mededeling dat exploitant in verzuim is, en zonder opgaaf van nadere redenen te verlangen of nader bewijs te vragen het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren (“afroepgarantie” of “first-call garantie”);
 - d. de bepaling te bevatten dat op de bankgarantie Nederlands recht van toepassing is en dat alle geschillen, claims of juridische kwesties die voortvloeien uit of verband houden met deze garantie uitsluitend zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Zeeland – West-Brabant, locatie Breda; en
 - e. afgeroepen te kunnen worden tot 18 maanden nadat deze Overeenkomst is geëindigd.
- 24.3. Het bedrag van de bankgarantie wordt éénmaal per vijf jaar, voor het eerst per 1 juli 2030 aangepast. De aanpassing wordt gedaan door berekening van de jaarlijkse consumentenprijsindexcijfers over de voorafgaande vijf kalenderjaren te berekenen over het dan actuele bedrag van de bankgarantie. Exploitant is verplicht om ieder vijfde jaar vóór 1 juli een bankgarantie te stellen die voldoet aan de voorwaarden in dit artikel voor het conform dit artikel geïndexeerde bedrag. Na ontvangst van de nieuwe bankgarantie zal de gemeente de oude bankgarantie retourneren.
- 24.4. Indien voornoemde bankgaranties niet binnen de gestelde termijn aan de gemeente wordt verstrekt en de gemeente heeft de exploitant in gebreke gesteld met een nakomingstermijn van 10 werkdagen, verbeurt exploitant een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van EUR 500,- per dag of gedeelte daarvan dat exploitant in gebreke blijft met verstrekking van de betreffende bankgarantie tot een maximum van het bedrag van de beoogde bankgarantie, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van deze verplichting en schadevergoeding te vorderen.
- 24.5. Voornoemde bankgarantie komt te vervallen nadat is voldaan aan de verplichtingen genoemd in lid 1 van dit artikel.

Hoofdstuk 7: Diverse bepalingen

Artikel 25. Wet Bibob

- 25.1. Op deze Overeenkomst is de ‘Beleidsregel voor de toepassing Wet Bibob gemeente Drimmelen 2023’ van toepassing (gepubliceerd op www.overheid.nl), aan partijen genoegzaam bekend. Dit betekent dat bij de aanvraag van de voor het Bouwplan benodigde omgevingsvergunning(en) een Bibob-onderzoek kan plaatsvinden.
- 25.2. De gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- a. er sprake is van een ernstig gevaar of tenminste een mindere mate van gevaar dat het recht van huur mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van een ernstig gevaar of tenminste een mindere mate van gevaar dat op of met het Perceel mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat exploitant in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van het recht van huur een strafbaar feit is gepleegd;

- e. Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
 - f. Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 25.3. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 25.4. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 26. Risico en schade

- 26.1. Alle risico's uit het recht van huur voortvloeiende zijn voor rekening van de exploitant. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor enigerlei schade aan de eigendom of de persoon van exploitant of enig ander.
- 26.2. Exploitant vrijwaart de gemeente tegen aanspraken van derden op eventuele schadevergoeding in welke vorm dan ook welke uit het gebruik van het Perceel kunnen voortvloeien.
- 26.3. Alle werken of eigendommen van de gemeente, welke ten gevolge van het gebruik door exploitant mochten worden beschadigd, moeten door en op kosten van exploitant op eerste aanschrijving van gemeente, binnen de daarbij te bepalen termijn tot diens genoegen worden hersteld. Indien exploitant hierbij in gebreke blijft, heeft gemeente de bevoegdheid het nodige te doen verrichten op kosten van exploitant. Onverminderd het vorenstaande heeft gemeente de bevoegdheid om van Exploitant te vorderen dat de ontstane schade wordt vergoed.

Artikel 27. Aansprakelijkheid

- 27.1. Exploitant is aansprakelijk voor schade en/of vervuiling die door exploitant en/of door in opdracht van exploitant werkzame derden tijdens de realisatie van het Project is veroorzaakt aan wegen en overige eigendommen van de gemeente en derden binnen of buiten het Perceel, tenzij deze schade aantoonbaar geen verband heeft met de realisatie van het Project. Genoemde schade en/of vervuiling wordt door de exploitant ongedaan gemaakt c.q. volledig door exploitant aan de gemeente en derden vergoed.
- 27.2. De exploitant vrijwaart de gemeente verder voor alle aanspraken van derden, die schade lijden of hebben geleden door of in verband met de realisatie van het Project door exploitant. De exploitant zal de gemeente ter zake van deze schade volledig schadeloosstellen.
- 27.3. In verband met het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel zal de exploitant een afdoende Constructie AllRisk - verzekering en (bedrijfs)aansprakelijkheidsverzekering afsluiten. Een kopie van de polis dient uiterlijk voor de start van de werkzaamheden aan de gemeente te worden overlegd.
- 27.4. De gemeente zal de exploitant tijdig de verzoeken om schadevergoeding als bedoeld in lid 2 van dit artikel ter afhandeling in handen stellen. Exploitant zal de afwikkeling van deze verzoeken voortvarend uitvoeren en voortdurend afstemmen met de gemeente. Onder afwikkeling wordt mede verstaan het onverwijld door leiden aan diens verzekeraar.

Artikel 28. Overdracht contractpositie

- 28.1. Het is exploitant niet toegestaan zijn contractpositie in welke vorm ook over te dragen aan derden (waaronder mede is begrepen het aangaan van een samenwerkingsverband met een derde alsmede een rechtsopvolging onder algemene titel) zonder voorafgaande schriftelijke

toestemming van de gemeente. Gemeente kan aan deze toestemming nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 29. Toerekenbare tekortkoming

- 29.1. Indien exploitant tekortschiet in de nakoming van één of meer verplichtingen uit deze Overeenkomst, zal gemeente hem in gebreke stellen, tenzij nakoming van de desbetreffende verplichting(en) reeds blijvend onmogelijk is, in welk geval de exploitant onmiddellijk in gebreke is.
- 29.2. De ingebrekestelling zal schriftelijk geschieden, waarbij aan exploitant een redelijke termijn zal worden gegund om alsnog zijn verplichtingen na te komen. Deze termijn heeft het karakter van een fatale termijn.
- 29.3. Indien exploitant ook na ingebrekestelling toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen, is hij aansprakelijk voor vergoeding van door de gemeente geleden schade. Daarnaast is de gemeente gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden door middel van een aangetekend schrijven.

Artikel 30. Faillissement en surseance van betaling

- 30.1. De gemeente is gerechtigd deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden indien:
 - de exploitant failliet wordt verklaard of een aanvraag daartoe door de exploitant zelf wordt ingediend, dan wel;
 - aan de exploitant surseance van betaling wordt verleend of een aanvraag daartoe door de exploitant zelf wordt ingediend, dan wel;
 - de exploitant wordt geliquideerd of ontbonden.
- 30.2. Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de gemeente op en de gehoudenheid van exploitant tot vergoeding van alle aan de gemeente opkomende kosten, schaden en renten welke het gevolg zijn van de in het vorige lid genoemde omstandigheden.

Artikel 31. Hoofdelijkheid

- 31.1. Indien de exploitant meerdere (rechts)personen betreft, zijn deze (rechts)personen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze Overeenkomst voortvloeien.

Artikel 32. Slotbepalingen

- 32.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 32.2. De considerans maakt onverbrekelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst.
- 32.3. Alle afspraken tussen partijen met betrekking tot de verhuring en exploitatie van het Perceel en het te vestigen huurafhankelijk recht van opstal worden geacht te zijn vervat in deze Overeenkomst en haar bijlagen. Eerder gemaakte mondelinge en/of schriftelijke andersluidende afspraken komen bij ondertekening van deze Overeenkomst te vervallen.
- 32.4. Wijzigingen en/of aanvullingen op deze Overeenkomst zijn alleen dan geldig indien deze schriftelijk zijn overeengekomen en door beide partijen voor akkoord zijn ondertekend.
- 32.5. Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Zeeland – West-Brabant, locatie Breda.
- 32.6. Indien nieuwe wetgeving, dan wel het oordeel van de Europese Commissie, de Autoriteit Consument & Markt of een (voorzieningen)rechter consequenties heeft voor de mogelijke uitvoering van (delen van) deze Overeenkomst, verplichten partijen zich het bepaalde in deze

Overeenkomst daarop aan te passen zodat de inhoudelijke afspraken zoveel als mogelijk worden nagekomen.

- 32.7. Indien een bepaling van deze Overeenkomst als nietig, vernietigbaar, onwettig of anderszins niet-bindend moet worden beschouwd, zal deze bepaling, voor zover nodig, uit deze Overeenkomst worden verwijderd en worden vervangen door een bepaling die wel bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel als mogelijk benaderd. De overige bepalingen van deze Overeenkomst blijven in dat geval onverkort van kracht.

Artikel 33. Bijlagen

- 33.1. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst en worden daartoe mede door partijen geparafeerd:
1. Tekening Perceel.
 2. Inschrijving van exploitant.
 3. Gunningsleidraad.
 4. Nota van inlichtingen.
 5. Algemene voorwaarden en ontwerpnormen Woningbouwprojecten Gemeente Drimmelen.
 6. Beeldkwaliteitsplan.
 7. Schetsontwerp.
 8. Definiëring Bouw- en woonrijp maken.
 9. Inrichtingsplan.
 10. Ontwerp stedenbouw (nog op te stellen).
 11. Mijlpalenplanning.
 12. Projectspecifieke voorwaarden en ontwerpnormen.
- 33.2. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend:

Gemeente Drimmelen

te Made

d.d. _____

te _____

d.d. _____

De heer H.P.M. van der Burgt
