

Grondexploitatiekader Binnenmaas 2011

6 december 2010 - P. Bakker en M. Roobol - Ruimte en Groen

Inhoud

Dit grondexploitatiekader bestaat uit een stappenplan voor het opstellen van een anterieure exploitatieovereenkomst met een private grondeigenaar en uit een aantal voorbeelddocumenten die in dit proces van toepassing zijn.

Bijlagen

1. voorbeeldexploitatieovereenkomst
2. voorbeeldpublicatie
3. voorbeeldbeschrijving
4. voorbeeld besluit gemeenteraad
5. Handleiding plankostenscan

Stappenplan afsluiten anterieure exploitatieovereenkomst

Stap 1

Leg de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling vast. Maak hiervoor gebruik van verschillende beleidsdocumenten. Neem hierin ook de relevante onderdelen uit de voorbeeldexploitatieovereenkomst op en geef aan dat de private grondeigenaar de plankosten van de gemeente (berekening op basis van de plankostenscan) moet betalen en een bijdrage verplicht is aan de voor het bouwplan van toepassing zijnde fondsen. Geef aan private grondeigenaar ook de hoogte van de fondsen aan (per m² of indien mogelijk voor het project). Je kunt de randvoorwaarden en uitgangspunten bijvoorbeeld in een intentieovereenkomst vastleggen.

Stap 2

Stel op basis van de voorbeeldexploitatieovereenkomst, die als **bijlage 1** aan dit kader is toegevoegd, de exploitatieovereenkomst voor het project op. Ga er vanuit dat de gesprekken met de private grondeigenaar over deze overeenkomst circa twee tot drie maanden duren (daadwerkelijke looptijd uiteraard afhankelijk van complexiteit project en inzet gemeente en private grondeigenaar).

Mocht het niet mogelijk zijn om tot overeenstemming te komen dan dient het college een voortgangsbesluit te nemen: willen wij dat het project toch gerealiseerd wordt? Als het antwoord op deze vraag ja dan is het nodig om een exploitatieplan op te stellen. De gemeente is volledig verantwoordelijk voor het opstellen van een exploitatieplan. De private eigenaar heeft hierbij een ondergeschikte rol.

Stap 3

Laat de exploitatieovereenkomst door het college vaststellen **gelijk óf voorafgaand** aan het vaststellen van het voorontwerpbestemmingsplan. Let op: een exploitatieovereenkomst is in verband met de financiële afspraken niet openbaar.

Stap 4

Pas naar aanleiding van de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan indien nodig de exploitatieovereenkomst in samenspraak met de private grondeigenaar aan.

Stap 5

De (aangepaste) exploitatieovereenkomst moet door het college worden vastgesteld. Zorg ervoor dat de overeenkomst **voor** het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan is ondertekend. Let op: een exploitatieovereenkomst is in verband met de financiële afspraken niet openbaar.

Stap 6

Publiceer na ondertekening het feit dat er een exploitatieovereenkomst is ondertekend op basis van de voorbeeldpublicatie die als **bijlage 2** aan dit kader is toegevoegd. Leg tevens een zakelijke omschrijving op basis van de voorbeeldbeschrijving, die als **bijlage 3** aan dit kader is toegevoegd, voor een periode van zes weken ter inzage bij de balie Ruimte en Groen. De exploitatieovereenkomst zelf ligt niet ter inzage.

Stap 7

Draag zorg voor het controleren van de in de overeenkomst gemaakte afspraken en controleer een tijdige betaling van de afgesproken bijdrage. Maak indien nodig gebruik van de boetebepalingen die zijn opgenomen in de overeenkomst. Laat de overeenkomst registreren in DECOS.

Bijlage 1 Voorbeeldexploitatieovereenkomst

Gemeente Binnenmaas
[naam exploitant]

EXPLOITATIEOVEREENKOMST
[naam project]

Definitief [datum]

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Binnenmaas**, gevestigd en kantoorhoudend op het adres Sportlaan 22 te 3299 XG Maasdam op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mr. drs. A.3. Borgdorff die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van [datum],

– hierna te noemen: ‘de gemeente’

en
2. de [vorm] **[naam]**, statutair gevestigd te [plaatsnaam], kantoorhoudend op het adres [adres] te [postcode] [plaatsnaam], [ingeschreven in de Kamer van Koophandel, dossiernummer [nummer]], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [functie], [naam],

– hierna te noemen: ‘exploitant’

De ondergetekenden hierna gezamenlijk te noemen ‘partijen’.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. exploitant voornemens is om de gronden ter grootte van [meters] m², kadastraal bekend [plaatsnaam] sectie [letter] nummier(s) [nummer(s)], [(gedeeltelijk)] gelegen binnen de grenzen van het exploitatiegebied [naam], in exploitatie te brengen ten behoeve van de bouw van [bouwplan] met bijbehorende voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5. Besluit ruimtelijke ordening;
- b. de plannen van exploitant niet in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan ‘[naam]’ zoals vastgesteld op [datum] door de gemeenteraad van Binnenmaas [en goedgekeurd op [datum] door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland] en dat om deze reden hiervan een herziening nodig is;
- c. in het kader van de exploitatie van het gebied, gelegen binnen het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan ‘[naam] [naam is voor uniformiteit gelijk aan de naam van het project]’ voor rekening van exploitant voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5. Besluit ruimtelijke ordening zullen worden gerealiseerd;
- d. de gemeente wenst dat laatstgenoemde voorzieningen door exploitant worden gerealiseerd, waarbij de gemeente onder meer de hieraan verbonden voorwaarden wenst vast te leggen in een exploitatieovereenkomst als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
- e. exploitant de gemeente heeft verzocht om medewerking te willen verlenen aan de realisering van de in het exploitatiegebied voorziene bouwplan;
- f. [partijen de Nota Randvoorwaarden en Uitgangspunten [naam] die als **bijlage [nummer]** bij deze overeenkomst is gevoegd [in hoofdlijnen] onderschrijven;]
- h. [partijen het Stedenbouwkundig Plan [naam] die als **bijlage [nummer]** bij deze overeenkomst is gevoegd onderschrijven;]
- g. exploitant bereid is met de gemeente een exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening aan te gaan;

VERKLAREN OVEREEN TE ZIJN GEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 – Begripsbepalingen

1.1. Bestemmingsplan:

Het door de gemeenteraad van de gemeente Binnenmaas vast te stellen bestemmingsplan '[naam]'.

1.2. Bouwplan:

De bouw van [bouwplan] met bijbehorende voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5. Besluit ruimtelijke ordening, welke voor rekening en risico van exploitant binnen het exploitatiegebied worden ontwikkeld.

1.3. Bouwrijp maken:

De door exploitant te verrichten werkzaamheden en leveringen in het exploitatiegebied welke nodig en dienstig kunnen zijn om met de bouwwerkzaamheden een aanvang te kunnen nemen. Hieronder wordt onder meer verstaan:

- treffen van noodzakelijke maatregelen zodat de bodem geschikt wordt voor het toekomstig gebruik, inclusief eventuele bodemsanering;
- het waar nodig slopen en verwijderen van opstallen, obstakels, kabels en leidingen en (zodanig) het uitvoeren van asbestonderzoek;
- de aanleg van alle ondergrondse en bovengrondse infrastructuur;
- de aanleg van een bouwplaatsinrichting;
- het uitvoeren van de benodigde werken buiten het exploitatiegebied, voor zover deze direct in verband staan met het exploitatiegebied.

1.4. Onherroepelijke omgevingsvergunning (voor het bouwen):

Een door de gemeente voor het bouwplan, of onderdelen daarvan, verstrekte omgevingsvergunning (voor het bouwen), waar tegen niet of niet tijdig conform de door de Algemene wet bestuursrecht gestelde termijnen bezwaar- c.q. beroep is ingesteld, dan wel, indien zulks wel het geval is, dit niet heeft geleid tot schorsing en/of vernietiging van de omgevingsvergunning (voor het bouwen)

1.5. Exploitatiegebied:

Het gehele in het kader van het project door exploitant te ontwikkelen gebied [naam] te [plaats], zoals aangegeven op de kaart die als **bijlage [nummer]** bij deze overeenkomst is gevoegd.

1.6. Openbaar gebied:

Het gebied binnen het exploitatiegebied in de directe omgeving van de [naam te realiseren gebouwen] dat na gereedkomen van de [naam te realiseren gebouwen] overeenkomstig deze overeenkomst eigendom is of wordt van de gemeente, zoals aangegeven op de kaart die als **bijlage [nummer]** bij deze overeenkomst is gevoegd.

1.7. Project:

het door exploitant uitvoeren van de volgende werkzaamheden:

- bouw- en woonrijp maken van de gronden in het exploitatiegebied;
- de ontwikkeling en integrale realisatie van het bouwplan;
- de aanleg van de binnen het exploitatiegebied gelegen infrastructurele werken, groenvoorzieningen en voldoende watercompensatie.

1.8. Inrichting openbare ruimte:

De door exploitant te verrichten werkzaamheden en leveringen in het openbaar gebied ten behoeve van verhardingen, groen, straatmeubilair etcetera inclusief de aanleg van openbare verlichting en het aansluiten van [naam te realiseren gebouwen] op de riolering, welke nodig en dienstig zijn voor de gerealiseerde [naam gebouwen] en voorzieningen, een en ander in overeenstemming met een door exploitant op te stellen en door de gemeente goed te keuren stedenbouwkundig maatplan, inrichtingsplan en bestek (RAW).

1.9. Woonrijp maken:

De door exploitant te verrichten werkzaamheden in het exploitatiegebied, welke nodig en dienstig zijn voor het gebruiken van [bouwplan]. Het woonrijp maken omvat onder meer het realiseren en in definitieve staat opleveren van het exploitatiegebied. In deze fase worden door de betreffende bedrijven onder andere nuts- en telecommunicatievoorzieningen gerealiseerd. Het woonrijp maken omvat mede de aanleg van [ondergrondse infrastructuur, verkeers- en straatnaamborden, verhardingen (wegen, trottoirs, parkeervoorzieningen, etcetera), kunstwerken, waterpartijen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, openbare verlichting, brandkranen, ondergrondse afvalinzamelingsvoorziening/opstelplaats vuilcontainers, [een] speelplaats[en]] en dergelijke. Daarnaast zal exploitant de [naam te realiseren gebouwen] op de riolering aansluiten (rekening houdend met het gescheiden stelsel).

Artikel 2 – Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het schriftelijk vastleggen van de voorwaarden en uitgangspunten waaronder partijen zullen overgaan tot samenwerking bij de ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied. Tevens is het doel van deze overeenkomst om te voldoen aan artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 3 – Bepalingen betreffende programma en realisatie bouwplan

3.1. Bij de bebouwing zal exploitant zich richten naar de bepalingen van het bestemmingsplan, de bouwverordening, het bouwbesluit, de voorwaarden van de omgevingsvergunning (voor het bouwen) en de Welstandsnota gemeente Binnenmaas 2008.

3.2. Exploitant is verplicht [bouwplan] te realiseren zoals aangegeven op de kaart die als **bijlage [nummer]** bij deze overeenkomst is gevoegd. [Voor deze [bouwplan] is exploitant verplicht de aantallen, soorten en categorieën, zijnde het [woningbouw]programma overeenkomstig het gestelde in **bijlage [nummer]** bij deze overeenkomst te realiseren.]

[3.3. De bouw van [bouwplan] zal [niet] gefaseerd worden uitgevoerd, [een en ander in overeenstemming met een door exploitant op te stellen en door de gemeente goed te keuren faseringsplan.]

3.4. Exploitant zal de realisatie van het openbaar gebied uitvoeren, in overeenstemming met het in de gemeente geldende kwaliteitsniveau zoals vermeld in het Handboek Programma van Eisen Openbare Ruimte welke als **bijlage [nummer]** bij deze overeenkomst is gevoegd.

3.5. Alle voor het project benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke dienen door exploitant tijdig (bij de gemeente) te worden aangevraagd.

3.6. Exploitant zal hinder, overlast, schade etcetera aan de in de directe omgeving van het exploitatiegebied gelegen eigendommen van derden zo goed als mogelijk trachten te voorkomen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Exploitant vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden als gevolg van de activiteiten van exploitant in of nabij het exploitatiegebied.

[3.7. [bij woningbouw] Exploitant heeft verklaard dat de woningen zullen voldoen aan de normen van de garantiebepalingen van [naam stichting] en onder deze garantie vallen. V66r aanvang van de bouw dient exploitant een kopie over te leggen van de inschrijving van het bouwplan bij [naam stichting] aan de gemeente.]

[3.8. [bij woningbouw] Uitvoering van het bouwplan vindt plaats conform het Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw. Exploitant dient voor eigen rekening zorg te dragen voor advisering en begeleiding, het aanvragen en het behalen van de certificering op woningniveau. Bewoners ontvangen van exploitant een certificaat veilige woning. Indien er binnen het plan huurwoningen worden gerealiseerd dan wordt het certificaat veilige woning verstrekt aan de eigenaar/verhuurder. Exploitant dient een kopie van het keurmerk en van de certificaten op woningniveau te overleggen aan burgemeester en wethouders van de gemeente.

[3.9. eventuele bepalingen andere keurmerken]

[3.10. eventuele bepalingen duurzaamheid]

3.11. Indien de gemeente tijdens of na de voltooiing van de infrastructurele werken en voorzieningen van openbaar nut afwijkingen constateert ten opzichte van het project, zoals beschreven in de overeengekomen randvoorwaarden en uitgangspunten van deze exploitatieovereenkomst, zal dat schriftelijk aan de exploitant worden meegedeeld, uiterlijk 30 dagen na de voltooiing van de werken. Alsdan dient de exploitant binnen 30 dagen na de datum van de betreffende mededeling de werken op de aangegeven punten in overeenstemming te brengen met de randvoorwaarden en uitgangspunten van deze exploitatieovereenkomst, tenzij deze afwijkingen in overleg met de gemeente tot stand zijn gekomen.

Artikel 4 – Planologische procedures, vergunningen en belemmeringen

4.1. De gemeente verklaart zich bereid - met inachtneming van haar publiekrechtelijke bevoegdheid - haar medewerking aan de realisatie van het bouwplan te verlenen en zal zich naar vermogen inspannen de geëigende juridisch planologische procedures tijdig in gang te zetten en voortvarend af te ronden. Indien nodig spant de gemeente zich bij hogere overheden naar vermogen in om de realisatie van het bouwplan mogelijk te maken.

4.2. Het is mogelijk dat gedurende het ontwikkelingsproces belemmeringen van publiekrechtelijke aard ontstaan. Onder belemmeringen van publiekrechtelijke aard worden onder meer verstaan:

- de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de gemeente, welke nodig zijn voor de uitvoering van het bouwplan;
- de gevolgen van beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake.

4.3. Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet overleggen partijen over de ontstane vertraging en de te nemen maatregelen om de (financiële) nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken. Partijen zullen daarbij overleg plegen over de wijze waarop eventueel hogere kosten voor exploitant zullen worden verwerkt. De gemeente zal op geen enkele wijze bijdragen in een eventueel tekort in de exploitatie.

4.4. De inhoud van deze overeenkomst laat onverlet de bevoegdheid en plicht van de gemeente om besluiten van publiekrechtelijke aard te nemen indien publiekrechtelijke voorschriften of het verloop van publiekrechtelijke procedures daartoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding geven. De gemeente aanvaardt generlei aansprakelijkheid voor schade die exploitant mocht lijden als gevolg van publiekrechtelijke procedures en voor besluiten die de gemeente in dat kader neemt.

Artikel 5 – Bijdragen en rentebeding

5.1. Alle kosten, naast de in artikelen 5.2 tot en met 5.5 genoemde kosten, die verband houden met de ontwikkeling en realisatie van het project komen voor rekening en risico van exploitant. Dit betreft ook de door exploitant te betalen leges.

5.2. Exploitant is in verband met de realisatie van het bouwplan een exploitatiebijdrage verschuldigd van **[bedrag]** (zegge: [bedrag]) vrij van BTW. [berekening plankosten op basis van plankostenscan VROM]

5.3. Exploitant is verplicht ten behoeve van de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen een bijdrage van **[bedrag]** (zegge: [bedrag]) exclusief BTW te voldoen voor [omschrijving werken] [de voorzieningen die uit de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen worden gerealiseerd voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid en dienen opgenomen te zijn in de gemeentelijke structuurvisie].

5.4. In de Nota Fondsen Ruimtelijke Ontwikkelingen [na vaststelling van de gemeentelijke structuurvisie vervangen door de naam van de gemeentelijke structuurvisie], vastgesteld door de gemeenteraad van Binnenmaas op 10 december 2009 inclusief de wijziging van 1 juli 2010. [na vaststelling van de gemeentelijke structuurvisie vervangen door de datum waarop de gemeentelijke structuurvisie is vastgesteld], is vastgesteld dat de ontwikkeling van de onderhavige locatie een financiële bijdrage zal leveren aan het [Fonds Vitale Kernen en/of Fonds Werkerterreinen]. Op grond daarvan voldoet de exploitant een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen van **[bedrag]** (zegge: [bedrag]) aan de gemeente.

5.5. Indien exploitant ter beoordeling van de gemeente aantoonbaar het bouwplan duurzaam bouwt [let op: andere kortingsmogelijkheden zoals intensief ruimtegebruik] kan de gemeente besluiten vijftig procent van het in lid 5.4 genoemde bedrag, zijnde **[bedrag]** (zegge: [bedrag]) terug te storten aan exploitant. Deze storting vindt plaats uiterlijk binnen vier weken na de oplevering van de laatste [naam gebouw].

5.6. In de Verordening Regiofonds Hoeksche Waard, vastgesteld in de gemeenteraad van de gemeente d.d. [datum] en het Algemeen Bestuur van het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard d.d. [datum], is vastgelegd dat de gemeente voor rode ontwikkelingen, zoals opgenomen in artikel 4.3 van de Verordening Regiofonds Hoeksche Waard, die als **bijlage [nummer]** aan deze overeenkomst is gevoegd, bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen na 1 januari 2015 een variabele bijdrage moet voldoen aan het Regiofonds.

5.7. De gemeenteraad van de gemeente heeft op d.d. [datum] vastgesteld op welke wijze de gemeente omgaat met de verplichting zoals opgenomen in artikel 5.6 van deze overeenkomst. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente een variabele bijdrage aan de ontwikkelaar vraagt bij alle rode ontwikkelingen waar een exploitatieovereenkomst na de inwerkingtreding van de Structuurvisie Hoeksche Waard is overeengekomen en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen na inwerkingtreding van de Verordening Regiofonds Hoeksche Waard is verleend. Met het oog op het voorgaande is een regionaal fonds gerealiseerd waarin een bijdrage van **€ 5,00** (zegge: vijf euro) per vierkante meter uitgeefbare grond moet worden gestort. Exploitant is bereid deze storting te bewerkstelligen met betrekking tot de door haar uit te geven gronden. Op grond daarvan voldoet exploitant een bijdrage aan het regiofonds van **[bedrag]** (zegge: [bedrag]) aan de gemeente.

5.8. Exploitant dient de helft van het in artikelen 5.2, 5.3, 5.4 en 5.7 vermelde bedrag, zijnde **[bedrag]** (zijnde: [bedrag]) binnen vier weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aan de gemeente te voldoen. De andere helft, zijnde **[bedrag]** (zegge: [bedrag]) dient voldaan te worden binnen vier weken na het opleveren van [naam gebouwen]. De gemeente stuurt hiertoe tijdig een factuur naar de exploitant. Indien het plan geen doorgang vindt wordt de in artikelen 5.2, 5.3, 5.4 en 5.7 genoemde bijdrage terugbetaald onder aftrek van de door de gemeente gemaakte kosten welke verband houden met voorbereiding, administratie en toezicht (VAT-kosten).

5.9. Bij overschrijding van de in deze overeenkomst verschuldigde betalingstermijn is exploitant in verzuim en zal exploitant over de verschuldigde bijdragen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling over de periode vanaf de datum dat de betaling verschuldigd is de rente als bedoeld in artikel 6.119 Burgerlijk Wetboek aan de gemeente verschuldigd zijn, een en ander voor zover de overschrijding te wijten is aan exploitant dan wel voor zijn risico komt.

5.10. Exploitant verplicht zich jegens de gemeente alle tegemoetkomingen in schade (als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening) die als gevolg van het in procedure brengen van een herziening van het thans vigerende bestemmingsplan door de gemeente worden toegekend, voor zijn rekening te nemen. Exploitant heeft een planschaderisicoanalyse uitgevoerd door een deskundig onafhankelijk planschadebureau om de verwachte tegemoetkomingen in de schade te beoordelen. Deze analyse is als **bijlage [nummer]** aan deze overeenkomst toegevoegd. Exploitant heeft een planschadeovereenkomst ondertekend waarmee exploitant zich verplicht om alle tegemoetkomingen in de schade, die als gevolg van het in procedure brengen van een herziening van het thans vigerende bestemmingsplan door de gemeente worden toegekend, voor zijn rekening te nemen. Deze overeenkomst is als **bijlage [nummer]** aan deze overeenkomst toegevoegd. De toekenning van deze tegemoetkomingen verloopt via de procedure zoals beschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Binnenmaas 2008' vastgesteld op 23 oktober 2008. Deze verordening is als **bijlage [nummer]** aan deze overeenkomst toegevoegd.

[[bij woningbouw] Artikel 6 – Toewijzing woningen] [Let op: in dit artikel wordt geanticipeerd op het naar verwachting in het eerste kwartaal van 2011 vast te stellen toewijzingsbeleid]

6.1 De woningen moeten verkocht worden conform het toewijzingsbeleid van de gemeente. Dit houdt in dat de woningen de eerste zes weken aan alle inwoners van verschillende doelgroepen mogen worden aangeboden, maar dat de loting op rangorde per doelgroep plaatsvindt. De inwoners/ingezetenen van de gemeente (of degene met een economische- of maatschappelijke binding met de gemeente) krijgen voorrang op de dezelfde doelgroep uit de Hoeksche Waard en vervolgens op de doelgroep buiten de Hoeksche Waard.

6.2. De gemeente zal zorgdragen voor de begeleiding en eindcontrole van de toewijzing van de woningen. De toewijzing aan kopers van alle woningen geschiedt middels loting.

6.3. Kopers van de woningen voor de doelgroep starters dienen tevens te voldoen aan de volgende voorwaarden: geen zelfstandige koopwoning achterlatend in de Hoeksche Waard en een maximaal bruto verzamelinkomen van **€ 50.000,00** (zegge: vijftigduizend euro) (peiljaar is jaar voorafgaand aan jaar start verkoop), waarbij geldt dat het bruto jaarinkomen van één persoon maximaal **€ 40.000,00** (zegge: veertigduizend euro) mag zijn.

Artikel 7 – Overdracht gronden

7.1. Het openbaar gebied als bedoeld in artikel 1, waarop en waarin infrastructurele werken en openbare voorzieningen door exploitant zullen worden aangelegd conform het bepaalde in artikel 9, zoals aangegeven op de kaart die als **bijlage [nummer]** aan deze overeenkomst is toegevoegd, wordt, na aanleg van de voorzieningen en na goedkeuring van de gemeente, door exploitant aan de gemeente overgedragen.

7.2. De koopsom van de ingerichte openbare ruimte zoals bedoeld in artikel 8.1. bedraagt **€ 1,00** (zegge: één euro) exclusief de ter zake van deze levering verschuldigde omzetbelasting.

7.3. De juridische eigendomsoverdracht van het openbaar gebied door exploitant aan de gemeente vindt plaats uiterlijk één jaar nadat de aanleg en inrichting van het openbaar gebied door exploitant zijn voltooid. Deze juridische overdracht kan ook in fases geschieden. Exploitant stelt de gemeente vóór de juridische eigendomsoverdracht in de gelegenheid de door / in opdracht van exploitant uitgevoerde werken te beoordelen. Juridische overdracht vindt niet plaats dan nadat de gemeente blijkens een procesverbaal van goedkeuring akkoord is gegaan met de in opdracht van/door exploitant uitgevoerde werken. Exploitant dient een overdrachtsdocument, conform het gestelde in het Handboek Programma

van Eisen Openbare Ruimte welke als **bijlage [nummer]** bij deze overeenkomst is gevoegd, op te stellen dat binnen zes weken na overdracht beschikbaar moet zijn bij de gemeente. Tevens dient exploitant een beheerplan voor de openbare ruimte (inclusief overzicht beheerskosten) op te stellen en in te leveren bij de gemeente. Het beheerplan behoeft de goedkeuring van de gemeente.

Na gereedkomen van delen van het exploitatiegebied voorziene openbare wegen zal de gemeente aan deze wegen een openbare bestemming geven in de zin van de Wegenwet. De gronden zullen worden geleverd met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, doch vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten, vrij van opstallen en voor wat betreft de bodem aanwezige verontreinigingen, geschikt voor de voorgenomen bestemming. Van het bovenstaande kan worden afgeweken indien er, in overleg met de gemeente, erfdienstbaarheden worden gevestigd tijdens de planontwikkeling.

7.4. De akten van transport zullen worden verleden door notariskantoor [naam kantoor], gevestigd in [plaatsnaam]. Alle kosten verbonden aan de overdracht en levering waaronder de overdrachtsbelasting danwel BTW (over de economische waarde van de grond), voor zover het BTW betreft die bij de gemeente niet compenseerbaar en niet aftrekbaar is, alsmede de kosten van de afbakening en kadastrale opmeting zijn voor rekening van exploitant.

7.5. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van de betreffende gronden zal geen aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering hoe ook genaamd.

7.6 De juiste grootte en ligging van de betreffende gronden zullen worden vastgesteld door kadastrale opmeting op aanwijzing van partijen.

Artikel 8 – Aanbesteding

8.1. Bij de werkzaamheden die door de gemeente worden uitgevoerd houdt zij de aanbestedingsregels, zoals vermeld in de richtlijn 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Europese Raad van 31 maart 2004 (hierna: richtlijn 2004/18/EG) en het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten van 16 juli 2005 (hierna: BOA) in acht, voorzover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de drempel uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van uitvoering. Indien en voorzover de richtlijn en het besluit niet van toepassing zijn, is het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid van toepassing. De gemeentelijk inkoopvoorwaarden bij werken zijn als **bijlage [nummer]** aan deze overeenkomst gevoegd.

8.2. Indien de gemeente niet zelf het openbaar gebied inricht [en/of openbare voorzieningen realiseert], is de exploitant verplicht de overeengekomen werken uit te voeren conform de richtlijn 2004/18/EG en het BOA, voorzover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de drempel uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van uitvoering. Indien en voorzover de richtlijn en het besluit niet van toepassing zijn, is het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid van toepassing. De gemeentelijk inkoopvoorwaarden bij werken zijn als **bijlage [nummer]** aan deze overeenkomst gevoegd.

8.3. Een voorgenomen besluit tot gunning van de uitvoering van de in het vorig lid genoemde werken en werkzaamheden [en/of openbare voorzieningen] dient aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente ter toetsing te worden voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2.

Artikel 9 – Bouwrijp- en woonrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

9.1. Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het bouw- en woonrijp maken inclusief de voor het bouwplan benodigde (ondergrondse en bovengrondse) infrastructuur. Dit betreft onder meer de aansluiting van de [naam gebouwen] op de riolering.

9.2. Exploitant zal de werken met betrekking tot het bouwrijp maken, de eisen aangaande nuts- en telecommunicatievoorzieningen en de eisen omtrent de inrichting van de openbare ruimte uitvoeren op basis van het Handboek Programma van Eisen Openbare Ruimte welke als **bijlage [nummer]** aan deze overeenkomst is toegevoegd en de eisen van de nuts- en telecommunicatiebedrijven. Exploitant zal de bestekken opstellen conform RAW systematiek en de bestekken ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen. De gemeente beoordeelt de bestekken uiterlijk zes weken na ontvangst.

9.3. Exploitant is verplicht een exemplaar van de definitieve bestekken om niet, zowel in afdruk als digitaal (in DGN formaat of DWG formaat) beschikbaar te stellen aan de gemeente binnen zes weken voorafgaand aan de uitvoering van het werk. Na de oplevering van het werk is exploitant verplicht een

exemplaar van de revisiegegevens om niet zowel in afdruk als digitaal (in DGN formaat of DWG formaat) beschikbaar te stellen aan de gemeente.

9.4. De gemeente wordt vroegtijdig bij de uitvoering van de infrastructurele werken betrokken. De gemeente houdt toezicht, niet zijnde dagelijks toezicht, op de werkzaamheden. Exploitant blijft verantwoordelijk voor de werkzaamheden en draagt zorg voor de directievoering en dagelijks toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden.

9.5. Exploitant dient er zorg voor te dragen dat de openbare ruimte ten tijde van de oplevering van de woningen zich in een fatsoenlijke staat bevindt.

9.6. Exploitant heeft een onderhoudsplicht voor de openbare ruimte, met uitzondering van het gestelde in artikel 9.7, van een half jaar vanaf het moment dat de werkzaamheden formeel zijn opgeleverd, en er een proces-verbaal van goedkeuring van oplevering door de gemeente is gemaakt. Het moment van de formele oplevering is gelijk aan het moment van de juridische overdracht van de openbare ruimte zoals gesteld in artikel 7. Deze oplevering kan ook in fases geschieden. [let op: alleen indien sprake is van verschillende bouwfases, anders oplevering openbare ruimte in één keer]. Na afloop van bovengenoemde termijn treden gemeente en exploitant in overleg met betrekking tot de staat van de openbare ruimte. De staat van de openbare ruimte wordt beoordeeld op basis van gebreken die te wijten zijn aan de uitvoering van werken. De gemeente maakt hiervan een procesverbaal. Binnen dertig dagen na het vaststellen van dit procesverbaal draagt exploitant zorg voor de laatste aanpassingen aan de openbare ruimte.

9.7. Door en voor rekening van exploitant wordt de groenvoorziening gerealiseerd conform een door exploitant vooraf ter goedkeuring aan de gemeente over te leggen inrichtings- en beplantingsplan. Exploitant heeft een onderhoudsplicht voor het openbaar groen van één groeiseizoen vanaf het moment dat de werkzaamheden formeel zijn opgeleverd, en er een proces-verbaal van goedkeuring van oplevering door de gemeente is gemaakt. Het moment van de formele oplevering is gelijk aan het moment van de juridische overdracht van de openbare ruimte zoals gesteld in artikel 7. Deze oplevering kan ook in fases geschieden. Tevens heeft exploitant een plantgarantie voor de groenvoorziening van één groeiseizoen vanaf het moment dat de werkzaamheden formeel zijn opgeleverd, en er een proces-verbaal van goedkeuring van oplevering door de gemeente is gemaakt. Deze oplevering kan ook in fases geschieden. Na het aflopen van bovengenoemde termijnen treden gemeente en exploitant in overleg met betrekking tot de staat van de groenvoorziening. Exploitant dient vervolgens geconstateerde onvolkomenheden aan de groenvoorziening te herstellen. Exploitant heeft een plantgarantie voor de herstelde groenvoorziening van één groeiseizoen vanaf het moment dat de groenvoorziening is hersteld. Na het aflopen van bovengenoemde termijn treden gemeente en exploitant wederom in overleg met betrekking tot de staat van de groenvoorziening.

Artikel 10 – Planning

Door exploitant wordt met de bouw aangevangen uiterlijk binnen 26 weken nadat er een onherroepelijke omgevingsvergunning (voor het bouwen) is [eventueel bepalingen percentage verkocht]. De uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en zonodig koppelingen hiertussen zal geschieden conform een door exploitant in te dienen en door de gemeente goed te keuren planning.

Artikel 11 – Publicatie en Openbaarheid

De gemeente wijst exploitant er op dat de gemeente gehouden is op grond van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst kennis te geven in bijvoorbeeld een huis-aan-huis blad van het aangaan van deze overeenkomst. De gemeente wijst exploitant erop dat een zakelijke beschrijving bestaande uit in beginsel de kadastrale percelen waar deze overeenkomst betrekking op heeft, het ruimtegebruik van het exploitatiegebied, het bouwprogramma, de fasering en koppeling en de locatie-eisen en eisen ten aanzien van woningbouwcategorieën en andere niet-financiële afspraken zoals de naam van exploitant openbaar zijn en deze zakelijke beschrijving voor een periode van zes weken na bovengenoemde bekendmaking voor een ieder ter inzage ligt.

Artikel 12 – Schade

12.1. Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte, materiele en immateriële schade als gevolg van de door hem of in zijn opdracht uitgevoerde werkzaamheden toegebracht aan de gemeente of derden. De herstellkosten van straten, wegen, funderingen, bebakingen, groen en plantgoed, en het schonen van de bodem- en waterlopen etcetera gelegen binnen het exploitatiegebied – en in voorkomende gevallen gelegen buiten het exploitatiegebied –, welke direct dan wel indirect voortvloeien uit de realisatie van het project, komen voor rekening van exploitant. Exploitant zal de gelegenheid worden geboden om een en ander op verzoek en aanwijzing van de gemeente binnen een termijn van twee

maanden na oplevering van [naam gebouwen] te (doen) herstellen. Elementen die in het kader van de verkeersveiligheid een snel herstel eisen, dienen direct na aanzegging van de gemeente te worden hersteld. Ter dekking van mogelijke schade dient exploitant een verzekering af te sluiten waarin de in dit artikel genoemde risico's worden gedekt. Exploitant dient een kopie van de verzekeringspolis voorafgaand aan de uitvoering van de werken aan de gemeente te overleggen.

12.2. Exploitant dient voorafgaand aan de werkzaamheden tijdig met de gemeente overleg te voeren over de aan- en afvoerroute voor het bouwverkeer, onder meer om (mogelijke) schade aan het openbaar gebied, als gevolg van het project, te voorkomen.

12.3. Exploitant dient voorafgaand aan de werkzaamheden de huidige situatie van het in overleg met de gemeente bepaalde openbaar gebied per opname vast te leggen en deze opnames om niet aan de gemeente te verstrekken. De opnames dienen voorafgaand aan de werkzaamheden goedgekeurd te zijn door de gemeente.

Artikel 13 – Bereikbaarheid en beperking overlast

13.1. Partijen zullen tijdig in overleg treden over de door exploitant te nemen maatregelen ter zake van een goede bereikbaarheid en beperking van overlast voor de bewoners en omwonenden.

13.2. Exploitant geeft voor aanvang van de werkzaamheden [bij fasering: per fase] het bouwterrein aan en levert de gemeente hiertoe een bouwplaatstekening aan. De bouwplaatstekening behoeft de goedkeuring van de gemeente. Voor zover openbaar gebied deel uitmaakt van het bouwterrein neemt de exploitant de noodzakelijke maatregelen om schade aan voorzieningen van openbaar nut en gevaar voor de omgeving te voorkomen en de veiligheid te waarborgen.

13.3. Exploitant dient de begrenzing van het bouwterrein adequaat vorm te geven. Exploitant zorgt voor een deugdelijke afsluiting van het bouwterrein gedurende de tijd dat er niet op het bouwterrein wordt gewerkt.

13.4. Exploitant is verplicht alle bouwmaterialen op het bouwterrein op te slaan. Daarnaast is exploitant verplicht om alle aan het project gerelateerde voertuigen op het bouwterrein te parkeren. In overleg met de gemeente kan hiervan worden afgeweken indien blijkt dat het ruimtelijk niet mogelijk is om aan deze eisen te voldoen.

13.5. De routing van het bouwverkeer wordt in overleg met de gemeente vastgesteld. Exploitant zorgt voor een adequate bewegwijzering voor het bouwplan binnen de gemeente. Exploitant dient hiervoor een bebordingsplan uiterlijk tien weken [vier als het een kleiner project is] voorafgaand aan de werkzaamheden ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen. Exploitant dient ervoor te zorgen dat de vervuiling van deze wegen door zijn toedoen binnen de aanvaardbare grenzen blijft en zal er in dat geval voor moeten zorgen dat deze van tijd tot tijd worden schoongemaakt.

13.6. Exploitant zal tijdens de aanleg van het openbaar gebied en de infrastructuur medewerkers van de gemeente of door de gemeente aangewezen deskundigen steeds gedurende werktijd op het werk toelaten en aan hen terstond alle gewenste inlichtingen verstrekken. De gemeente houdt hierbij toezicht, niet zijnde dagelijks toezicht.

13.7. Het door exploitant aan de gemeente overgedragen openbaar gebied dient vrij te blijven van bouwverkeer en overlast van bouwactiviteiten.

Artikel 14 – Bepalingen bij doorverkoop

14.1. Exploitant is verplicht bij eventuele doorverkoop van haar gronden of het bouwplan het bepaalde in deze overeenkomst in zijn geheel op te nemen in de overdrachtsakte en tevens als kettingbeding / kwalitatieve verplichting voor eventuele opvolgende kopers die gebruik maken van de voorgestelde bouwplannen of plannen van gelijke strekking. Indien na doorverkoop bebouwing wordt gerealiseerd die voldoet aan de huidige bestemming of indien er een geheel ander bouwplan waarvoor een andere vergunning nodig is wordt uitgewerkt, is deze overeenkomst niet van toepassing. In dit geval vindt geen verrekening plaats van de door gemeente reeds gemaakte en nog te maken plankosten.

[14.2. Exploitant verplicht kopers van [naam te realiseren gebouwen] in het exploitatiegebied, waar het dit betreft, om de parkeerplaatsen op eigen terrein in stand te houden en te onderhouden en uitsluitend te gebruiken voor het parkeren van voertuigen.]

[14.3. Exploitant verplicht kopers van [naam te realiseren gebouwen] in het exploitatiegebied, waar dit betreft, de erfafscheidingen, geleverde beschoeiingen en de brandgangen in stand te houden en te onderhouden.]

[14.4. Exploitant laat in de akte van levering opnemen dat bij elke niet-nakoming of overtreding van een verplichting welke de koper of diens rechtopvolger is opgelegd conform de afspraken voortvloeiend uit de artikelen 14.2 en 14.3, koper of diens rechtsofvolger een door burgemeester en wethouders op te leggen boete verbeurt ten bate van de gemeentekas, welke voor ieder afzonderlijk geval maximaal **€ 50.000,00** (zegge: vijftigduizend euro) bedraagt, alsmede dat de boete binnen een maand na eerste aanzeggen van burgemeester en wethouders moet warden voldaan, alsmede dat de aangebrachte wijzigingen ongedaan gemaakt worden.

14.5. Exploitant laat in de akte van levering opnemen het bepaalde in de artikelen 14.2 t/m 14.4 van deze overeenkomst dat bij verkoop en/of overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de koper, nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde oplegt en in verband daarmee, het bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van **€ 50.000,00** (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van de wederpartij, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

14.6. Op gelijke wijze als in artikel 14.5 bepaald, bedingt exploitant bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijke gerechtigde de verplichtingen van artikel 14.5 door te geven en op te leggen aan diens rechtsofvolgers/ zakelijk gerechtigden. Elk opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de wederpartij het beding aan.

Artikel 15 – Kettingbeding

In geval van overdracht van het geheel of van een gedeelte van gronden in het exploitatiegebied, alsmede in het geval van overdracht van de contractspositie, is exploitant gehouden om aan zijn rechtsofvolgers de bepalingen van deze overeenkomst, voor zover naar hun aard nog niet geëxpireerd, bij wijze van kettingbeding annex derdenbeding ten behoeve van de gemeente, woordelijk in de akte van transport c.q. van overdracht te doen overnemen.

[bij woningbouw] Artikel 16 – Bewoningsplicht

16.1. Exploitant legt in elke akte van levering een bewoningsplicht op aan de eerste eigenaar met daaraan toegevoegd de bepaling dat bij elke niet-nakoming of overtreding van die bewoningsplicht, de eerste eigenaar een door burgemeester en wethouders op te leggen boete verbeurt ten bate van de gemeentekas, welke voor ieder afzonderlijk geval maximaal **€ 50.000,00** (zegge: vijftigduizend euro) bedraagt, alsmede dat de boete binnen een maand na eerste aanzeggen van burgemeester en wethouders moet warden voldaan.

16.2. De bewoningsplicht vervalt nadat de eerste eigenaar de desbetreffende woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum en tijd gedurende welke de eigenaar als inwoners van het desbetreffende adres in de gemeentelijke basisadministratie is ingeschreven.

16.3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 16.2. Deze ontheffing dient van te voren schriftelijk te worden aangevraagd in geval van:

- verandering van werkring van de koper waardoor redelijkerwijs verhuisd dient te worden, zoals opgenomen in de arbeidsovereenkomst van koper;
- overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
- ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband van koper;
- noodzakelijke verhuizing vanwege de gezondheid van de koper of één van zijn gezinsleden;
- executoriale verkoop;
- verkoop op grond van een machtiging van de rechter;

Artikel 17 – Overdracht contractspositie

Het is exploitant niet toegestaan om de voor hem uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen in welke vorm dan ook over te dragen aan derden, behoudens voorafgaande toestemming van de gemeente. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar toestemming die voorwaarden te verbinden die zij binnen

het raam van deze overeenkomst nodig acht voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.

Artikel 18 – Boetebepalingen

18.1. Indien exploitant al dan niet toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de hieronder vermelde artikelen, kan de gemeente aan exploitant of zijn rechtsopvolger(s) een boete opleggen van, te weten bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van:

- a. artikel 7: een boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) voor iedere woning die in strijd met dit artikel wordt verkocht, tenzij nader overeengekomen;
- b. artikel 13.3, 13.4: een boete van € 100,00 (zegge: honderd euro) voor iedere dag dat de niet-nakoming voortduurt;
- c. artikel 14.1: een boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) voor ieder afzonderlijk geval waarbij in strijd met dit artikel wordt gehandeld;
- d. artikel 15: een boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) indien grond binnen het exploitatiegebied in strijd met het gestelde in het artikel wordt vervreemd;
- e. artikel 16,1: een boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) voor ieder afzonderlijk geval waarbij in strijd met dit artikel wordt gehandeld;
- f. artikel 17: een boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) voor elke vervreemding of vestiging van een zakelijk recht waarbij in strijd met het artikel wordt gehandeld.

zulks onverminderd het in artikel 19.4 opgenomen recht van de gemeente om schadevergoeding op grond van de wet te vorderen.

18.2. De boete bepaald in artikel 18.1. onder sub b is dadelijk opeisbaar en zal moeten worden betaald binnen één maand na de daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders.

18.3. De boetes bepaald in artikel 18.1 onder sub a, c, d, e en f zullen moeten worden betaald binnen één maand na de daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders; de aanmaning wordt niet gedaan, dan nadat de verkrijgende of overdragende partij ten minste een maand te voren per aangetekende brief in gebreke is gesteld en zal achterwege blijven indien exploitant zijn verplichtingen alsnog ten genoegen van burgemeester en wethouders is nagekomen.

Artikel 19 – Toerekenbare niet-nakoming

19.1. In geval één der partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van redelijke termijn na door de andere partij in kennis te zijn gesteld in gebreke blijft, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de tegenpartij te ontbinden.

19.2. Met wanprestatie c.q. het niet nakomen door één der partijen van haar verplichtingen worden in deze gelijk gesteld de gevallen van faillissement, surseance van betaling en ontbinding of liquidatie van de exploitant, zomede ten laste van exploitant gelegd executoriaal beslag of van waardeverklaring van conservatoir beslag.

19.3 Het in de leden 19.1 en 19.2 bepaalde van dit artikel laat onverlet het recht van de andere partij om van de toerekenbaar niet-nakomende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen als ook het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de niet-nakomende partij tot vergoeding van alle tengevolge van wanprestatie opkomende kosten, schaden en interesten.

19.4. Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke bevoegdheden en verplichtingen van de gemeente onverlet, zodat er bij de besluiten die de gemeente in de uitoefening van haar publieke taak moet nemen geen sprake is van toerekenbare niet-nakoming.

Artikel 20 – Afrekenbeding

[opnemen afrekenbeding bij vaststellen exploitatieplan]

Artikel 21 – Onvoorziene omstandigheden

21.1. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan dat van één der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt dan wel niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen.

21.2. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, is artikel 22 van toepassing.

Artikel 22 – Duur en beëindiging

Deze overeenkomst duurt voort totdat elk der partijen aan zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst heeft voldaan.

Artikel 23 – Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen de partijen of rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig warden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank in Dordrecht, tenzij partijen terzake van die geschillen alsnog arbitrage overeenkomen. Een geschil in de zin van dit artikel zal geacht worden ook aanwezig te zijn in alle gevallen waarin overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst aanleiding geven tot handelingen of besluiten waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen partijen vereist is en deze niet kan worden verkregen.

Artikel 24 – Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 25 – Projectorganisatie

De projectorganisatie voor het project, bestaande uit vertegenwoordigers van exploitant en gemeente wordt vormgegeven conform hetgeen vermeldt is in **bijlage (nummer)** die aan deze overeenkomst is toegevoegd. [Daarnaast heeft de gemeente een klankbordgroep opgericht waar ook exploitant aan zal deelnemen.]

Artikel 26 – Slotbepalingen

26.1. Alle uit deze overeenkomst voor exploitant voortvloeiende betalingen aan de gemeente dienen te worden verricht door storting of overschrijving op rekeningnummer 28.50.19.422 ten name van Gemeente Binnenmaas zonder dat exploitant op enigerlei vorm van compensatie kan beroepen.

26.2. Alle uit deze overeenkomst voor de gemeente voortvloeiende betalingen aan exploitant dienen te worden verricht door storting of overschrijving op rekeningnummer [nummer] ten name van [naam ontwikkelende partij] zonder dat de gemeente zich op enigerlei vorm van verrekening of compensatie kan beroepen.

26.3. De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door beide partijen zijn gewaarmerkt:

Bijlage 1: [naam]

Bijlage 2: [naam]

Bijlage 3: [naam]

Bijlage 4: [naam]

etcetera

26.4. Ingeval van strijdigheid tussen deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen uit deze overeenkomst.

26.5. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als: 'Exploitatieovereenkomst [naam]'.

26.6. Deze overeenkomst treedt in werking op de dag van ondertekening.

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud te Maasdam op [datum]

Gemeente Binnenmaas

[naam exploitant]

mr. drs. A.J. Borgdorff

[titel] [naam]

Bijlage 2 Voorbeeldpublicatie

Anterieure exploitatieovereenkomst [naam project]

Burgemeester en Wethouders van Binnenmaas maken bekend dat zij op [datum] op grond van artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening een overeenkomst hebben gesloten met [naam exploitant] voor de realisatie van [beschrijving bouwplan] op de [perce()el(en)] kadastraal bekend gemeente [naam] sectie [letter] [nummer(s)] op de locatie [naam] te [plaatsnaam]. In de overeenkomst worden de wederzijdse verplichtingen en het verhalen van de kosten van de grondexploitatie vastgelegd.

Een zakelijke beschrijving van de exploitatieovereenkomst ligt vanaf [dag] [datum] gedurende zes weken ter inzage bij de balie Ruimte & Groen in het gemeentehuis. Het indienen van zienswijzen of bezwaar tegen de exploitatieovereenkomst is niet mogelijk.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [naam] van de Afdeling Ruimte en Groen op telefoonnummer [nummer]

Bijlage 3 Voorbeeldbeschrijving

Zakelijke beschrijving anterieure exploitatieovereenkomst [naam project]

De gemeente Binnenmaas heeft op [datum] op grond van artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening een overeenkomst gesloten met [naam exploitant] voor de realisatie van [beschrijving bouwplan] op het [perceel/percelen] kadastraal bekend gemeente [naam] sectie [cijfer] [nummer(s)] op de locatie [naam] te [plaatsnaam].

[verdere inhoud afspraken (let op: financiële afspraken zijn niet openbaar)] Locatie-eisen en kostenverhaal zijn hiermee afdoende verzekerd.

Deze zakelijke beschrijving ligt vanaf [dag] [datum] gedurende zes weken ter inzage bij de balie Ruimte en Groen in het gemeentehuis. Het indienen van zienswijzen of bezwaar tegen de exploitatieovereenkomst is niet mogelijk.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [naam] op telefoonnummer [nummer].

Bijlage 4 Voorbeeld besluit gemeenteraad

Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan [naam bestemmingsplan].

Bijlage 5 Handleiding plankostenscan

Met de plankostenscan worden de plankosten die wij middels een exploitatieovereenkomst in rekening moeten brengen bij de ontwikkelende partij bepaald. De scan gaat uit van de fictie dat de gemeente het plan ontwikkelt. In deze handleiding wordt aangegeven hoe hier mee te gaan.

De scan bestaat uit drie onderdelen:

1. vragenlijst: hiermee wordt de complexiteit van het project bepaald. De complexiteit heeft invloed op de hoogte van de plankosten;
2. productenlijst: hiermee geef je aan welke werkzaamheden bij het project van toepassing zijn;
3. het resultaat.

Meer achtergrondinformatie over de plankostenscan is te vinden op www.rijksoverheid.nl.

Stappenplan

Stap 1: Download de laatste versie van de plankostenscan op www.rijksoverheid.nl

Let op: de plankostenscan wordt elk jaar aangepast! Je moet de versie gebruiken van het jaar waarin je de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelende partij afsluit! Dus sluit je de overeenkomst af op 14 december 2010 dan moet je de versie van 2010 gebruiken, sluit je de overeenkomst af op 4 januari 2011 dan moet je de versie van 2011 gebruiken.

Stap 2: Start met het invullen van de vragenlijst op tabblad 2. Gebruik voor een toelichting op de vragen de informatie onder de vraagtekens!

vraag 1: vul hier de looptijd van het project in jaren aan

vraag 2: vul hier de grootte van het exploitatiegebied in; let op: vul het exacte aantal m² in! De scan zelf rond dit aantal af op hele hectares, maar de scan gebruikt het exacte aantal m² voor de berekeningen.

vraag 3: vul in waar het exploitatiegebied ligt. Gebruik hiervoor de toelichting die is opgenomen onder het vraagteken.

vraag 4: vul in of er sprake is van herstructurering. Gebruik hiervoor de toelichting die is opgenomen onder het vraagteken.

vraag 5: de scan gaat zoals gezegd uit van de fictie dat de gemeente het plan ontwikkelt. Om de complexiteit van het project te bepalen dien je hier aan te geven hoeveel (kadastrale) percelen de gemeente zou moeten verwerven. Dus stel de ontwikkelende partij heeft alle percelen (drie) in eigendom dan zouden wij dus drie percelen moeten verwerven.

vraag 6: voor hoeveel ontbindingen zijn wij verantwoordelijk? Fictie is dat de gemeente ontwikkelt en dus ook zorg moet dragen voor de ontbindingen. Dus stel de ontwikkelaar moet drie huurovereenkomst ontbinden dan moet je dus drie invullen.

vraag 7: vul in of er gewerkt wordt met een onteigeningsplan. Je mag bij twijfel over een gerechtelijke procedure aannemen dat er voor alle percelen die onteigend moeten worden een gerechtelijke procedure moet worden gevolgd.

vraag 8: vul hier in of er gewerkt wordt met voorkeursrecht.

vraag 9: vul hier het beoogd programma in zoals dat in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen.

vraag 10: vul hier in welke onderzoeken nodig zijn, let op: de kosten voor uitvoeren van onderzoeken warden niet in de scan berekend, maar de uit te voeren onderzoeken zijn een graadmeter voor de complexiteit van het project.

vraag 11: vul hier in welke procedure m.b.t. het ruimtelijk besluit wordt gevolgd, meestal zal het antwoord onder a nee zijn en onder b ja.

vraag 12: vul hier in of er gebruik kan warden gemaakt van een wijziging van het bestemmingsplan (meestal niet aan de orde).

vraag 13: vul hier in of het plan onderdeel uit maakt van een groter bestemmingsplan.

vraag 14: vul hier de verwachte bodemgesteldheid in. Veen of klei = slecht, zand = goed, overige bodemsoort = normaal. Bij veen of klei zal voorbelasting meestal nodig zijn.

vraag 15: de hoogte van de sloopkosten zul je moeten afstemmen met de ontwikkelende partij. Ga voor het invullen van de plankostenscan uit van de aanname van € 3,00 per m² van het plangebied en geef de uitkomst van de scan dan mee aan de ontwikkelende partij. Als de ontwikkelende partij het niet eens is met de uitkomst van de scan dan kun je met de ontwikkelende partij de sloopkosten baseren op zijn eigen exploitatieopzet. Let op hetgeen opgenomen is in de toelichting onder het vraagteken!

vraag 16: vul hier of er sprake is voorbelasten/opfogen van het plangebied. Beantwoord deze vraag na afstemming met de ontwikkelende partij.

vraag 17: de hoogte van deze kosten zul je moeten afstemmen met de ontwikkelende partij. Ga voor het invullen van de plankostenscan uit van de aanname van € 45,00 per m² van het plangebied en geef de uitkomst van de scan dan mee aan de ontwikkelende partij. Als de ontwikkelende partij het niet eens

is met de uitkomst van de scan dan kun je met de ontwikkelende partij de kosten voor bouw- en woonrijp maken baseren op zijn eigen exploitatieopzet. Let op hetgeen opgenomen is in de toelichting onder het vraagteken!

vraag 18: ga hier uit van de fictie dat de gemeente ontwikkelt. Echter: stel er worden 20 woningen gerealiseerd door één ontwikkelaar dan is er sprake van één uitgiftecontract woningbouw: namelijk het contract van de gemeente (als fictief eigenaar van de grond) met deze ontwikkelaar. Bij twee ontwikkelaars zijn er dus twee uitgiftecontracten, bij drie ontwikkelaars drie, etcetera.

Stap 3: Geef in de productenlijst aan welke werkzaamheden door ons worden uitgevoerd. Bij werkzaamheden gaat het ook om toetsing!

vraag 1.1: antwoord nee als de grond eigendom is van de ontwikkelende partij

vraag 1.2: antwoord nee als de grond eigendom is van de ontwikkelende partij

vraag 1.3: antwoord nee als de grond eigendom is van de ontwikkelende partij

vraag 2.1 t/m 2.6: antwoord ja als er sprake is van het in de scan genoemde document(bij opstellen of toetsen)

vraag 3.1 of 3.2: antwoord is ja bij opstellen, maar ook bij toetsen! Let op dat de legesverordening met het verhalen van deze kosten in een exploitatieovereenkomst niet van toepassing is (dus de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan verhaal je via de exploitatieovereenkomst, de ontwikkelende partij hoeft hiervoor geen leges te betalen. Dit is geregeld in de legesverordening).

vraag 3.3: let op: dit gaat niet over een exploitatieovereenkomst! vraag 4.1: antwoord is ja bij opstellen, maar ook bij toetsen! vraag 4.2: antwoord is ja bij opstellen, maar ook bij toetsen!

vraag 5.1: antwoord zal meestal nee zijn, zeker als ontwikkelende partij de grond in eigendom heeft

vraag 6.1: antwoord is meestal alleen ja bij complexere projecten.

vraag 7.1: antwoord is meestal ja bij woningbouwprojecten, dit betreft dan het toetsen van de inschrijfformulieren voor de toewijzing van de woningen.

vraag 8.1: wordt het project begeleid door een projectleider? Bij ruimte voor ruimte regelingen en kleine particuliere initiatieven is dit veelal niet het geval.

vraag 8.2: antwoord is meestal alleen ja bij complexere projecten.

vraag 9.1: antwoord zal meestal nee zijn. Enkel van toepassing bij complexere projecten die wij als gemeente zelf doen of waarbij wij ook de grondexploitatie controleren.

Stap 4: Pas indien nodig het resultaat van de scan aan de hand van de feitelijke situatie aan.

Na invullen van de vragenlijst en de productenlijst berekent de plankosten scan de in rekening te brengen plankosten. De plankosten staan in het tabblad 'resultaat'.

Als het plan door een ontwikkelende partij wordt gerealiseerd dan moet je de in rekening te brengen plankosten nog aanpassen. Kopieer dan de inhoud van tabblad 'resultaat' naar een nieuw excelbestand en pas vervolgens de resultaten als volgt aan:

- alle plankosten (exclusief die onder civiel- en cultuurtechniek) verminder je met 90% als de ontwikkelende partij deze werkzaamheden uitvoert en wij alleen toetsend optreden. Dit geldt ook voor de post projectmanagement, deze heeft immers ook betrekking op het projectmanagement wat nu uitgevoerd wordt door de ontwikkelende partij.
- de plankosten onder civiel- en cultuurtechniek verminder je met 80% als de ontwikkelende partij de werkzaamheden uitvoert en wij alleen toetsend optreden;
- let op: deze vermindering geldt niet automatisch voor alle plankosten! Als wij bijvoorbeeld het programma van eisen zelf opstellen dan moet je alle plankosten voor dit onderdeel in rekening brengen.