

Zaaknummer :
Versie 11-05-2020

Adres : adres

Kadastraal : gemeente - sectie - nummer

Oppervlakte : opp m²

ANTERIEURE OVEREENKOMST GENNEPER MOLEN

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Gennep, kantoorhoudende aan het Ellen Hoffmannplein 1, 6591 CP Gennep, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer W.I.I. van Beek, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet en artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, hierna ook te noemen '**de Gemeente**';
en
2. naam bedrijf, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer..., statutair gevestigd te (pc) < plaats> aan ..., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder (zelfstandig bevoegd) <naam>, geboren op <datum>... 19...-20..., hierna te noemen: '**de Exploitant**';

de hierboven genoemde partijen hierna gezamenlijk ook te noemen Partijen en ieder afzonderlijk Partij;

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. Deze Overeenkomst betrekking heeft op, tenzij anders aangegeven, een gebied gelegen aan <plaatselijke beschrijving>, kadastraal bekend gemeente Gennep/Ottersum, sectie ..., nr. ... een en ander gedetailleerd weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte Exploitatietekening (hierna te noemen: "het Exploitatiegebied");
2. De Gemeente en de Exploitant (toekomstig) eigenaar zijn van de grond binnen het Exploitatiegebied zoals op de Exploitatietekening is aangegeven. Op de grond van de Exploitant zullen <omschrijving te realiseren onbjecten> komen. De grond van de Gemeente zal bestaan uit openbaar gebied;
3. Exploitant het Exploitatiegebied gelegen aan <locatie> te <plaatsnaam> wenst te ontwikkelen op basis van een ontwerp stedenbouwkundig plan (**Bijlage 2**). Het stedenbouwkundig concept plan voorziet in de ontwikkeling en realisatie van - <omschrijving objecten die gebouwd gaan worden, en hetgeen in/als openbare ruimte gerealiseerd gaat worden>;

Paraaf Exploitant:

1/17

Paraaf Gemeente:

4. De onder 1 genoemde gronden gelegen zijn binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan "bestemmingsplan <naam>" vastgesteld <datum> en de bestemming "omschrijving" heeft, waarmee de realisatie van het hiervoor onder 2 genoemde plangebied in strijd is en mitsdien de planologische medewerking behoeft van de Gemeente;
5. De Gemeente kennis heeft genomen van de plannen van Exploitant en dat voorshands niets is gebleken van overwegende planologische bezwaren die aan het verlenen van de onder 4. bedoelde medewerking in de weg staan;
6. De Gemeente - onder de in deze Overeenkomst gestelde voorwaarden - voornemens is planologische medewerking verlenen aan het in procedure brengen van een bestemmingsplanherziening ex artikel 3.1 Wro;
7. De Gemeente tevens voornemens is om – onder de in deze Overeenkomst gestelde voorwaarden – het gedeeltelijke perceel binnen het Exploitatiegebied, kadastraal bekend gemeente GNP/OTS, sectie ..., nr. ... met een grootte van respectievelijk circa xxxx m², zoals aangeven op de aan deze Overeenkomst gehechte voorlopige verkooptekening met kenmerk xxx, aan de Exploitant over te dragen;
8. Partijen de overeengekomen afspraken en voorwaarden in onderhavige overeenkomst wensen vast te leggen;
9. De Gemeente door middel van deze overeenkomst het kostenverhaal anderszins wenst te verzekeren en een mogelijke fasering voor de uitvoering van de plannen wenst vast te leggen, zodat het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is. Deze overeenkomst is een overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening.

VERKLAREN – ONDER VOORBEHOUD VAN GOEDKEURING VAN HET GEMEENTEBESTUUR
BLIJKENS DESBETREFFEND BESLUIT - TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Hoofdstuk I – Algemeen

Artikel 1 Definities en interpretatie

1. In deze Overeenkomst hebben onderstaande aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt:

Artikel	Een artikel van deze Overeenkomst;
Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wro;
Bouwplan	De ontwikkeling en realisatie van ...
DOSP	Het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan van het

	<p>Exploitatiegebied, is een nadere detaillering van het OSP. Hierin moeten zijn opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De horizontale en verticale dimensie van het ontwerp; • Duidelijke, uitgewerkte dwarsprofielen op beduidende locaties; • De waterhuishouding en groenvoorziening op hoofdlijnen; • De civieltechnische keuzes.
Exploitant	<naam>
Exploitatieplan	Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro;
Gemeente	de gemeente Gennep;
Kennisgeving	Een schriftelijke kennisgeving als omschreven in Artikel ...;
Koopsom	De koopsom van het Verkochte;
Notariële akte	De voor de Eigendomsoverdracht van het Verkochte vereiste akte van levering;
Overeenkomst	Deze anterieure overeenkomst "Draaischijf Milsbeek" tussen de Gemeente en de Exploitant;
Partij	Gemeente of Exploitant;
Partijen	Gemeente en Exploitant;
Sociale huurwoningen	Een woning met een aanvangshuurprijs onder de € ... per maand (prijsspeil ...). De aanvangshuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS). Aanpassing vindt plaats op basis van de reeks CPI alle huishoudens (basisjaar is ...);
Verkochte	Het Verkochte is het gedeeltelijke perceel zoals omschreven in artikel ...;

--	--

2. Tot deze Overeenkomst behoren tevens de navolgende door Partijen gewaarmerkte bijlagen, die een onverbreekelijk deel uitmaken van de Overeenkomst:

Bijlage 1: Exploitatie- en verkooptekening met kenmerk xxx d.d. xx-xx-2020;
Bijlage 2: OSP d.d. xx-xx-2020;
Bijlage 3: Indicatieve planning d.d. xx-xx-2020.
3. Indien onderdelen van de Overeenkomst en de daartoe behorende Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert deze Overeenkomst boven de daartoe behorende Bijlagen.
4. De considerans van deze Overeenkomst maakt deel uit van deze Overeenkomst.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

Deze Overeenkomst heeft als doel:

- (i) het Bouwplan te waarborgen, overeenkomstig de Plandocumenten en het bepaalde in deze overeenkomst alsmede
- (ii) te waarborgen dat de kosten van de Gemeente met betrekking tot het Bouwplan dusdanig zijn verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 Wro, zodat de Gemeente geen Exploitatieplan zal hoeven opstellen terzake van het Bouwplanen derhalve geen andere kosten aan de Exploitant in rekening zal brengen dan vermeld in deze Overeenkomst en
- (iii) de levering te regelen van het Verkochte, dat is gelegen binnen het Exploitatiegebied van de Gemeente aan de Exploitant (**Bijlage 1**).

Artikel 3 Plandocumenten

1. De Exploitant zal voor eigen rekening en in overleg met de Gemeente, de navolgende Plandocumenten (doen) opstellen:
 - het VOSP en het DOSP;
 - Communicatieplan.
2. Het bepaalde in deze Overeenkomst laat onverlet de noodzaak om voor bepaalde Plandocumenten goedkeuring te verkrijgen van (andere) overheden en of overheidsorganen.
3. De Gemeente zal – op eerste schriftelijk verzoek van de Exploitant – éénmalig de navolgende gegevens verstrekken:

- rooilijnen;
- hoekpunten van de bebouwing (bouwplannen moeten voldoen aan en worden getoetst aan redelijke eisen van welstand);
- (toekomstige) peilhoogten op de (toekomstige) kadastrale grens met de (toekomstige) Openbare Ruimte.

Hoofdstuk II - Ontwikkelingsafspraken

Artikel 4 Planning

1. Start bouw is voorzien <omschrijving periode> direct nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is en ...% van de objecten/woningen is verkocht. De Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente de bouwwerkzaamheden na start bouw vervolgens in een aaneengesloten bouwperiode voort te zetten.
2. Indien een door één van de Partijen ter uitvoering van deze Overeenkomst te verrichten activiteit naar de opvatting van Partijen dan wel de desbetreffende Partij niet binnen de daarvoor in de planning opgenomen termijn kan worden verricht, zal de meest gerede Partij de andere Partij daarvan onverwijld schriftelijk op de hoogte stellen. De planning (**Bijlage 3**) kan uitsluitend door Partijen gezamenlijk worden aangepast. Partijen zullen in onderling overleg nieuwe data vaststellen, alsmede de gevolgen van een alsdan overeengekomen wijziging van het planningschema.

Artikel 5 Informatieverstrekking en communicatie

1. Partijen komen overeen elkaar gedurende de duur van de onderhavige Overeenkomst tijdig en juist te informeren over de voor Partijen van belang zijnde zaken en eventuele knelpunten voor de uitvoering van het Bouwplan.
2. In overleg met de gemeente draagt de Exploitant zorg voor het opstellen en uitvoeren van een communicatieplan waarin de wijze van communiceren met de omwonenden en andere belanghebbenden, toekomstige kopers, gebruikers e.d. nader wordt uitgewerkt.

Artikel 6 Publiekrechtelijke procedures

1. De Gemeente zal de benodigde onderzoeken laten uitvoeren, een volledig ontwerpbestemmingsplan opstellen en in procedure zal brengen.
2. De Gemeente zal zich, met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, inspannen om alle vergunningen, ontheffingen, toestemmingen, vrijstellingen, subsidies en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist/benodigd zijn in het kader van de beoogde bouwplan van het Exploitatiegebied binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen in behandeling te nemen. Voor zover

de Gemeente zelf deze besluiten dient te nemen, zal zij de betreffende aanvragen voortvarend behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming van dergelijke besluiten zoveel mogelijk bevorderen, waarbij de Exploitant zal zorgdragen voor tijdige en volledige indiening van alle aanvragen ter zake van door de Exploitant benodigde toestemmingen van overheidswege, waaronder vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en dergelijke.

3. Indien ten gevolge van besluiten van de Gemeente, van hogere overheden of van de (bestuurs)rechter, al dan niet in het kader van bezwaar- of beroepsprocedures het publiekrechtelijk (planologisch) kader voor het Exploitatiegebied of gedeelten daarvan afwijkt van het Bouwplan, dan zullen Partijen nader met elkaar in overleg treden om de schade die hieruit voortvloeit te beperken, waarbij zoveel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van de Overeenkomst zal worden gezocht naar een voor Partijen aanvaardbare oplossing.
4. De Gemeente houdt bij het gevolg geven aan haar verplichtingen als in de voorgaande leden bedoeld haar eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de Wro, de Woningwet, het Bouwbesluit en de overige toepasselijke wet- en regelgeving.

Op grond daarvan zal er van de zijde van de Gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming indien door derden ingediende inspraakreacties, bedenkingen, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluiten of stellingnamen van overige overheden, dan wel uitspraken van de bestuursrechter er redelijkerwijs toe nopen dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet overeenkomen met de aard of strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van de uitvoering van het Bouwplan schaden, tenzij de Gemeente de in dit Artikel opgenomen verplichtingen niet is nagekomen.

5. De Gemeente sluit iedere vorm van aansprakelijkheid uit. De Gemeente is bijvoorbeeld niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen, het niet kunnen realiseren van het project of het doorvoeren van aanpassingen aan het ruimtelijke plan die het gevolg zijn van bezwaren van derden. De Gemeente is evenmin aansprakelijk voor handelingen door overige overheden verricht, die de voortgang van de uitvoering van het Bouwplan schaden, tenzij en voor zover bedoelde handelingen het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de zijde van de Gemeente.

Artikel 7 Verkoop aan Exploitant

1. De Gemeente verkoopt aan de Exploitant, gelijk de Exploitant koopt van de Gemeente het gedeeltelijke perceel binnen het Exploitatiegebied, kadastraal bekend gemeente GNP/OTS, sectie ..., nr. ... met een grootte van respectievelijk circa xxxx m², zoals aangeven op de aan deze Overeenkomst gehechte voorlopige verkooptekening met kenmerk xxx, hierna te noemen "het Verkochte".
2. Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen van Partijen het recht verlenen tot het instellen van enigerlei rechtsvordering.
3. De Koopsom van het Verkochte bedraagt € x,- (zegge: xx euro) exclusief BTW. De Koopsom wordt vermeerderd met de verschuldigde BTW <als sprake is van bouwrijp gemaakte grond>.
4. De Koopsom is verschuldigd op het moment van de notariële eigendomsoverdracht.
5. Alle kosten, rechten en belastingen aan de verkoop en de juridische leveringen van deze onroerende zaken (gronden), waaronder begrepen het honorarium van de notaris ten overstaan van wie de Notariële akte van levering zal worden verleden en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Exploitant.
6. De Ingebruikneming van het Verkochte vindt niet eerder plaats dan nadat de Notariële akte is verleden. Indien de ingebruikneming van het Verkochte eerder plaatsvindt, is het Verkochte voor rekening en risico van de Exploitant met ingang van die dag.
7. Het Verkochte wordt geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, alsmede vrij van gebruiksrechten en vrij van feitelijk gebruik.
8. Het Verkochte is voor rekening en risico van de Exploitant zodra de Eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
9. De Gemeente is niet bekend met de op het Verkochte rustende:
 - andere zakelijke rechten
 - kwalitatieve verplichtingen

- andere lasten of verplichtingen.
- 10. Daarnaast aanvaardt de Exploitant uitdrukkelijk die uit de openbare registers kenbare lasten en beperkingen (heersende en lijdende erfdienstbaarheden) die voor Exploitant ook uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 11. De draagkracht van de bodem van het Verkochte is voor risico van de Exploitant. Eventueel onderzoek naar deze draagkracht is voor zijn rekening.
- 12. De notariële overdracht van het Verkochte dient plaats te vinden binnen 6 weken na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan of zoveel eerder of later als Partijen nader overeenkomen.

Artikel 8 Kostenverhaal planschade

1. De interne kosten van de Exploitant, alsmede de kosten ten gevolge van in zijn opdracht uitgevoerde onderzoeken en werkzaamheden, blijven voor rekening van de Exploitant.
2. De Exploitant vergoedt aan de Gemeente op basis van nacalculatie de kosten welke de Gemeente noodzakelijkerwijs moet maken in het kader van onherroepelijk vastgestelde planschade ex artikel 6.24 lid 1 sub b Wro, welke voortvloeit uit een door de Exploitant ingediend verzoek tot medewerking aan de noodzakelijke planologische maatregelen, benodigd voor de ontwikkeling van het Plangebied. Vergoeding geschiedt op basis van een daartoe door de Gemeente uit te reiken factuur.
3. Het hiervoor in dit Artikel bepaalde laat onverlet dat de Exploitant voor de aanvraag en behandeling van haar vergunningen, ontheffingen en besluiten ten behoeve het project leges is verschuldigd conform het bepaalde in de toepasselijke legesverordening van de Gemeente.
4. Indien het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente besluit tot vaststelling van een tegemoetkoming in de Planschade, zal Exploitant het vastgestelde bedrag, inclusief de daarover verschuldigde wettelijke rente, alsmede de door de Gemeente te maken (in- en externe) behandelingskosten aan de Gemeente vergoeden. Betaling door Exploitant vindt plaats op de in artikel 5.3 van de Overeenkomst genoemde rekening en geschiedt binnen veertien dagen nadat de Gemeente daarom voor de eerste keer schriftelijk heeft verzocht. Indien het volledige bedrag niet binnen deze termijn op het aangewezen rekeningnummer is bijgeschreven, zal Exploitant vanaf dat moment aan de Gemeente voorts de wettelijke (handels)rente over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen tot de dag van algehele voldoening.

5. Bij de betaling van de bedragen genoemd in dit Artikel geldt als uitgangspunt prijspeil 1 januari 2020. Aanpassingen van het prijspeil als vermeld in dit Artikel vinden jaarlijks plaats met ingang van 1 januari volgend op de datum prijspeil op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, totaal bestedingen (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
6. Partijen nemen het standpunt in dat ter zake van de in dit Artikel bepaalde vergoeding van de planschadekosten geen omzetbelasting verschuldigd is. Indien en voor zover de Belastingdienst het standpunt inneemt dat ter zake van deze vergoedingen wel omzetbelasting verschuldigd is en ter zake een naheffingsaanslag aan de Gemeente oplegt, zal de Exploitant onverwijld de nageheven omzetbelasting inclusief eventuele boete en rente aan de Gemeente betalen. De Gemeente zal meewerken aan een eventuele bezwaar- en beroepsprocedure. De hiermee gepaard gaande kosten zijn voor rekening van de Exploitant.

Hoofdstuk III - Bijzondere bepalingen

Artikel 9 Algemene verplichtingen van de Exploitant

1. De Exploitant zal het bouwplan realiseren conform het DOSP. Wijzigingen in en aanvullingen op het DOSP zullen in overleg met de gemeente worden doorgevoerd.
2. De Exploitant dient te voorzien in minimaal:
 - ... parkeerplaatsen op eigen terrein voor het <object>;
 - ... parkeerplaatsen op eigen terrein en ... parkeerplaatsen in de openbare ruimte <omschrijving locatie>;
3. Indien de Exploitant in strijd handelt met Artikel 9.2, verbeurt hij (bij toerekenbare tekortkoming in de nakoming) een boete van € <in te vullen> (zegge: <in te vullen> euro) per parkeerplaats (die nog niet gerealiseerd is), zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
4. Indien niet uiterlijk binnen 2 jaar direct nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is vastgesteld, met de bouw binnen het Plangebied is gestart, zal de Exploitant verplicht zijn om met de Gemeente in overleg te treden.
5. Onder "start bouw" als bedoeld in Artikel 9.4 wordt verstaan: de eerste bouwkundige werkzaamheden zijn verricht, zoals het moment waarop de eerste paal in de grond is gebracht, een damwand is aangebracht die een constructieve functie blijft behouden en/of waarbij de fundering is gestort.
6. De Exploitant zal bij de uitvoering van deze Overeenkomst alle van toepassing zijnde wettelijke regelingen en publiekrechtelijke voorschriften in acht nemen.
7. De Exploitant vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden wegens schaden, die tijdens de bouwwerkzaamheden aan eigendommen van deze derden mochten worden toegebracht door schuld, nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de Exploitant, van degenen, voor wie de Exploitant aansprakelijk is en van degenen die in opdracht van de Exploitant de bouwwerkzaamheden of een onderdeel daarvan uitvoeren.
8. De Exploitant zal de op hem rustende verplichtingen uit deze Overeenkomst dusdanig uitvoeren dat voor derden geen nodeloze hinder te duchten is en geen schade aan persoon, goed of milieu wordt toegebracht.
9. De Exploitant is aansprakelijk voor schade aan eigendommen van de Gemeente, werken, bodem en water daaronder begrepen, voor zover deze kennelijk zijn ontstaan door of vanwege (in opdracht van) de Exploitant uitgevoerde (bouw)werkzaamheden binnen het Plangebied. Na het ontstaan van schade is de Exploitant verplicht de

Gemeente binnen 2 weken hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen en tijdig de nodige maatregelen tot beperking daarvan te treffen.

10. Ieder voorstel, controle, test, toezicht, goedkeuring, toestemming of vergelijkbaar handelen of nalaten van (een vertegenwoordiger van) de Gemeente doet niet af aan de aansprakelijkheid van de Exploitant voor de juiste uitvoering van deze Overeenkomst.

Artikel 10 Instandhouding Sociale huur- en Middel dure huurwoningen / verkoop verbod

1. De Exploitant onderschrijft het maatschappelijke belang dat de Sociale huur- en Middel dure huurwoningen langjarig beschikbaar blijven als Sociale huur- en Middel dure huurwoningen. De Exploitant is verplicht om de Sociale huur- en Middel dure huurwoningen gedurende 15 jaar als Sociale huur- en Middel dure huurwoningen beschikbaar te houden, alsmede de Sociale huur- en Middel dure huurwoningen als zodanig te (doen) gebruiken gedurende deze periode. Het is de Exploitant derhalve niet toegestaan de Sociale huur- en Middel dure huurwoningen boven de aanvangshuurprijs (verhoogd met CPI) te verhuren dan wel uit te ponden, individueel te vervreemden of kadastraal te splitsen.
2. De termijn van ... jaar vangt aan drie jaar na onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning die de bouw van de Sociale huur- en Middel dure huurwoningen mogelijk maakt. Op verzoek van de Exploitant kan de termijn eerder aanvangen als de Exploitant, op verzoek van de gemeente voorzien van een accountantsverklaring, aantoont dat er eerder een huurovereenkomst is ingegaan.
3. Het hiervoor in Artikel 10.1 genoemde vervreemdingsverbod geldt niet voor verkoop aan een opvolgende eigenaar/belegger die de woningen als Sociale huur- en Middel dure huurwoningen verhuurt. De Exploitant is in dat geval verplicht om de Gemeente vooraf toestemming te vragen voor verkoop en het concept van de akte van levering te overleggen ter accordering, opdat de Gemeente kan controleren dat het bepaalde in artikel 10 en 11 hierin is opgenomen.

Met opmerkingen [SP1]: Indien van toepassing op te nemen in overeenkomst

4. De Exploitant geeft bij oplevering van het Bouwplan inzicht in de gesloten koop-aannemingsovereenkomsten en levert een overzicht van de Aanvangshuurprijzen, op verzoek van de Gemeente voorzien van een accountantsverklaring, die de gemeente toetst aan het bepaalde in deze overeenkomst en waaruit de Gemeente kan afleiden dat gemaakte afspraken worden nageleefd.
5. Voorts overlegt Exploitant jaarlijks vóór 1 februari, aan de programmaleider Wonen van de Gemeente, een overzicht van de voor dat betreffende jaar geldende kale huurprijzen, op verzoek van de gemeente voorzien van een accountantsverklaring, die de gemeente toetst aan het bepaalde in deze overeenkomst en waaruit de Gemeente kan afleiden dat de gemaakte afspraken worden nageleefd.

Artikel 11 Boetebeding

1. Bij overtreding van de hiervoor in artikel 10 opgenomen bepalingen is de Exploitant een boete van € ... (zegge: ... euro) en prijspeil 1-1-2020, per overtreding per verkochte/duurder verhuurde woning verschuldigd aan de Gemeente; te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.
2. De hiervoor bij lid a genoemde boete zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens, basisjaar 2015=100, die door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of, indien deze index niet meer bestaat, door middel van de index die de oude index het meest benadert. Deze boete kan terstond door de Gemeente worden ingevorderd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de schade het bedrag van de boete te boven gaat.

Artikel 12 Kwalitatieve verplichting / Derdenbeding / Kettingbeding

1. Indien de Exploitant tot vervreemding van de (ondergrond) van de Sociale huur- en Middel dure huurwoningen overgaat of in geval van vestiging van een beperkt genotsrecht en/of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht, is de Exploitant verplicht de in Artikelen 10 en 11 opgenomen bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling, aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij de Exploitant namens en ten behoeve van de Gemeente het recht aanvaardt om zich tegenover de verkrijgers, beperkt gerechtigden of gebruikers op genoemde artikelen te beroepen.
2. Op gelijke wijze, als in het vorige lid bepaald, zal de Exploitant bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en/of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht van respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker bedingen, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente, dat de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker zowel het bepaalde in Artikelen 10 en 11 en het onderhavige artikel van deze Overeenkomst bij vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht en verlening van een persoonlijk gebruiksrecht aan respectievelijk de verkrijger, beperkt gerechtigde of gebruiker zal opleggen als verplichtingen jegens de Gemeente, door het bepaalde in genoemde artikelen woordelijk op te nemen in de akte van levering of vestiging of in de overeenkomst over het gebruik, waarbij elke opvolgende persoon, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaat, namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aanneemt.
3. Bij overtreding van de hiervoor in Artikel 12.1 en 12.2 bepaalde is de Exploitant en opvolgende personen, die tot vervreemding, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht overgaan, een boete van € < in te vullen> (zegge: <in te vullen>) prijspeil 1-1-2020, per overtreding per verkochte/duurder verhuurde woning verschuldigd aan de Gemeente; te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.
4. De hiervoor bij lid c genoemde boete zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens, basisjaar 2015=100, die door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of, indien deze index niet meer bestaat, door middel van de index die de oude index het meest benadert. Deze boete kan terstond door de Gemeente worden ingevorderd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is

Artikel 13 Zekerheidstelling

De Exploitant zal tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en tot zekerheid voor eventueel verbeurde boetes een onvoorwaardelijke bankgarantie ter grootte van € <in te vullen> (zegge: euro) afgeven. De bankgarantie dient uiterlijk 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst aan de gemeente ter hand gesteld te worden. De bankgarantie dient te gelden tot de Exploitant aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst heeft voldaan.

Artikel 14 Overdracht van rechten

1. Het is de Exploitant verboden om, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventueel met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden (m.u.v. de situatie in Artikel 10). De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De toestemming kan slechts op redelijke gronden worden onthouden.
2. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de initiatiefnemer jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 15 Duur en ontbinding

1. Deze Overeenkomst is aangegaan voor de looptijd van de uitvoering van het Bouwplanen eindigt van rechtswege zodra het geheel is uitgevoerd, met uitzondering van het bepaalde ten aanzien van de vergoeding van planschade als bedoeld in Artikel 8. De verplichting in Artikel 8 geldt tot het moment waarop onherroepelijk is beschikt op de aanvragen om toekenning van een tegemoetkoming in planschade, die zijn ingediend binnen de termijn als bedoeld in artikel 6.1, 4e lid, Wro of, indien dit eerder is, tot het moment dat de termijn als bedoeld in artikel 6.1, 4e lid, Wro is verlopen en geen aanvragen om toekenning van een tegemoetkoming in planschade zijn ingediend. Tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst is niet mogelijk, behoudens in de gevallen genoemd in deze Overeenkomst.
2. Ieder der Partijen heeft het recht deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden indien:
 - (a) een der Partijen in staat van faillissement raakt;
 - (b) een der Partijen surseance van betaling heeft aangevraagd;

- (c) op een substantieel deel van het vermogen van een der Partijen beslag is gelegd, of een der Partijen op andere wijze de beschikking/zeggenschap verliest over een substantieel deel van haar vermogen; en
- (d) sprake is van een ernstige toerekenbare tekortkoming zijdens een der Partijen en die Partij en/of Partijen na schriftelijke ingebrekestelling met inachtneming van een redelijke termijn, niet alsnog aan haar verplichtingen voldoet.

De ontbinding geschiedt door middel van een schriftelijke verklaring aan de andere Partijen, te verzenden per aangetekende post met bericht van ontvangst.

3. De Partij die in verzuim is, is verplicht de schade die de andere Partij daardoor lijdt te vergoeden.
4. Uitsluitend indien en voor zover komt vast te staan, dat de ten behoeve van het Bouwplan van het Plangebied:
 - noodzakelijke omgevingsvergunningen definitief niet kunnen worden verleend of niet in stand kunnen blijven;
 - heeft de Exploitant het recht om binnen één maand nadat zulks tussen Partijen is komen vast te staan deze Overeenkomst door een daartoe strekkende schriftelijke verklaring met onmiddellijke ingang te beëindigen, zonder dat de Exploitant daaraan jegens de Gemeente enig recht kan ontlenen met betrekking tot vergoeding van kosten en schade in welke vorm en hoe ook genaamd.
5. Beëindiging van deze Overeenkomst op de voet van het bepaalde in Artikel 16.4, laat onverlet de tot het moment van beëindiging van deze Overeenkomst door de Exploitant reeds betaalde en/of op dat moment opeisbaar verschuldigde kostenvergoedingen als bedoeld in Artikel 8.

Artikel 16 Wetswijzigingen en bijzondere omstandigheden

1. Indien de wetgeving waarop één of meer der bepalingen van deze Overeenkomst steunt, wijzigt of komt te vervallen, is de meest gereede Partij gerechtigd wijziging van deze Overeenkomst te verlangen. De wijziging van enig wetsartikel of wettelijk voorschrift zal dan gelden als voldoende reden voor de verlangde wijziging. De wijziging van de Overeenkomst zal zoveel mogelijk aansluiten bij de bedoeling van Partijen zoals deze uit de onderhavige Overeenkomst blijkt.
2. Indien zich, na de totstandkoming van deze Overeenkomst, gewijzigde omstandigheden voordoen welke Partijen ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst niet hebben kunnen voorzien of waarvan zij de consequenties niet hebben kunnen overzien en indien die omstandigheden, respectievelijk consequenties zodanig van aard zijn dat deze Overeenkomst of onderdelen daarvan in redelijkheid niet gehandhaafd kunnen

worden, treden Partijen op verzoek van de meest gerede Partij met elkaar in overleg teneinde de Overeenkomst te wijzigen of aan te vullen een en ander in het licht van de uitgangspunten en doelstellingen van deze Overeenkomst.

Artikel 17 Kennisgevingen

1. Iedere mededeling aan Partijen of een Partij, hierna te noemen: "Kennisgeving" krachtens deze Overeenkomst dient schriftelijk te worden gedaan aan de navolgende adressen en zal geacht worden te zijn betekend indien persoonlijk afgeleverd of per aangetekende brief aan het volgende adres:

Indien aan de Gemeente

Naar: College van burgemeester en wethouders, Postbus 9003, 6590 HD Gennepe

Indien aan de Exploitant

Naar: NAW

of naar een adres of ter attentie van een persoon zoals nader in een Kennisgeving door Partijen is aangegeven.

2. Iedere Kennisgeving wordt geacht te zijn ontvangen na verzending en bevestiging van ontvangst. Een Kennisgeving per aangetekende brief zal worden geacht te zijn betekend 2 (twee) werkdagen na verzending.
3. De Gemeente zal kennis geven van het bestaan van deze Overeenkomst op de wijze als in de Wro is bepaald.

Artikel 18 Boetebepaling

1. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de verplichtingen in deze Overeenkomst, verbeurt de Exploitant, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Exploitant binnen de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € ...,-- (zegge: ... euro), tenzij in een ander artikel een afzonderlijke boete is gesteld. De afzonderlijke boetebepaling is dan van toepassing.
2. De hiervoor bij lid 1 genoemde boete zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens, basisjaar 2015=100, die door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of, indien deze index niet meer bestaat, door middel van de index die de oude index het meest benadert. Deze boete kan terstond door de Gemeente worden ingevorderd zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de schade het bedrag van de boete te boven gaat.

3. Naast het gestelde in het eerste lid van dit artikel behoudt de Gemeente het recht om schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige bepaling uit deze overeenkomst, in rechte nakoming te vorderen.
4. Lid 3 is alleen van toepassing als de werkelijk schade hoger is dan € In dat geval is Exploitant alleen het bedrag boven de € ... verschuldigd aan schadevergoeding .
Rekenvoorbeeld: "als de werkelijke schade € ... is, betaalt de Exploitant € ... aan schadevergoeding".

Artikel 19 Volledige Overeenkomst

Voor zover in deze Overeenkomst niet uitdrukkelijk anders bepaald vervangt het bepaalde in deze Overeenkomst alle eerdere (schriftelijke en/of mondelinge) overeenkomsten tussen Partijen ten aanzien van het bouwplan van het Plangebied.

Artikel 20 Geheimhouding

1. Indien een partij bij de uitvoering van de Overeenkomst de beschikking krijgt over gegevens, waarvan zij in redelijkheid kan aannemen dat deze door de andere partijen als vertrouwelijk worden aangemerkt, zal deze partij deze gegevens geheim houden, onder voorbehoud van ieders wettelijke verantwoordelijkheden.
2. Deze bepaling blijft tussen Partijen van kracht, ook na beëindiging van de Overeenkomst.

Artikel 21 Geschillen

1. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan over de bepalingen van deze Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van deze Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
2. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze Overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, en die door partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de daartoe bevoegde rechter.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Gennepe, d.d.<datum> 2020

Gemeente Gennepe,
de heer W.I.I. van Beek

<naam exploitatiemij.>
<naam>

burgemeester

bestuurder

Paraaf Exploitant:

17/17

Paraaf Gemeente: