



## **KOOP/EXPLOITATIE-OVEREENKOMST PLANONTWIKKELING “JAAGPAD WEST EN MIDDEN”**

## ONDERGETEKENDEN

De **gemeente Alkmaar**, hierna te noemen "de gemeente", te dezen op grond van de machtiging d.d. 29 augustus 2008 van de burgemeester van die gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder N.M.C. Alsemgeest, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar d.d. 14 december 2010 hierna te noemen "**de gemeente**"

en

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouwfonds Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder Bouwfonds Property Development B.V., statutair gevestigd te 3871 AZ Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 08024283, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. W.P. de Boer in zijn hoedanigheid van directeur alsmede de heer mr. H.W.J. Doornink in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde, hierna ook te noemen "**Bouwfonds**"

hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**"

in aanmerking nemende dat:

1. Bouwfonds het zogenoemde Stoel & Van Klaveren terrein heeft verworven en er door partijen geconstateerd is dat de stedenbouwkundige invulling van dit terrein aanzienlijk verbeterd kan worden als bij die ontwikkeling het Terrein Wagenmakersstraat kan worden betrokken;
2. in dat kader partijen op 16 november 2004 de "Raamovereenkomst Bouwfonds/Gemeente Alkmaar inzake Stoel & Van Klaverenterrein" zijn aangegaan;
3. in voornoemde overeenkomst onder andere is geregeld dat de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling woningen in de Wagenmakersstraat gaat verwerven en slopen, waarna – na verwerving van alle woningen – Bouwfonds het terrein Wagenmakersstraat van de gemeente koopt en dit terrein tezamen met het Stoel & Van Klaverenterrein gaat ontwikkelen;
4. de gemeente inmiddels de door haar te verwerven woningen in eigendom heeft verkregen;
5. het te ontwikkelen gebied is gelegen tussen de Schermerweg en het Noordhollands Kanaal zoals aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende tekening nr. 233a, d.d. 25 november 2010 (bijlage 1), hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
6. Bouwfonds reeds met een deel van de ontwikkeling van het Exploitatiegebied (Jaagpad West) is gestart, waarbij partijen bij brief d.d. 7 juli 2009 afspraken hebben gemaakt omtrent o.a. het bouw- en woonrijp maken van het voornoemde deel, welke brief als bijlage 10 aan deze Overeenkomst wordt gevoegd;
7. Bouwfonds voornemens is het resterende Exploitatiegebied (Jaagpad Midden) te ontwikkelen middels de realisatie van woningbouw, e.e.a. overeenkomstig een door Bouwfonds in te dienen bouwplan, hierna te noemen de Planontwikkeling;
8. voor de realisering van de Planontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan dient plaats te vinden;
9. de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden gelegen in het Exploitatiegebied mits voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van dat gebied alsmede voor de financiële consequenties daarvan voor de gemeente;
10. ter realisering van de Planontwikkeling een overdracht van gronden dient plaats te vinden;

Voor Akkoord

Paraaf Bo

Paraaf gemeente Alkmaar

11. Bouwfonds boven de openbare grond die in eigendom van de gemeente komt de erfdiensbaarheid verwerft voor het hebben van overhangende balkons en eventuele luifels;
12. partijen met het oog op de voorgenomen grondtransacties alsmede de overige te regelen zaken deze koop/exploitatieovereenkomst willen sluiten om uitvoering van de Planontwikkeling mogelijk te maken;
13. deze Overeenkomst gesloten moet zijn voordat het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan door het college ter inzage wordt gelegd ter verzekering van volledig kostenverhaal voor de gemeente.

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

## **ALGEMEEN**

### **Artikel 1 Definities**

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

#### *Brief Jaagpad West d.d. 7 juli 2009*

Brief van de gemeente aan Bouwfonds, waarin afspraken zijn vastgelegd omtrent de ontwikkeling van Plangebied Jaagpad West. Deze brief is bij besluit van het college d.d. 7 juli 2009 vastgesteld en door Bouwfonds op 3 augustus 2009 voor akkoord ondertekend en als bijlage 10 aan deze Overeenkomst gevoegd.

#### *Bodemsanering*

De activiteit ten behoeve van het milieuhygiënisch geschikt maken van de bodem in het Exploitatiegebied voor het in de Planontwikkeling beoogde gebruik, overeenkomstig het saneringsplan c.q. de saneringsplannen waarbij het bevoegd gezag bij beschikking van 26 juni 2002 heeft ingestemd.

#### *Civieltechnische Werken*

De inrichting van de Openbare Ruimte. Het verwijderen van ondergrondse en bovengrondse obstakels. Het (laten) aanleggen van de benodigde boven- en ondergrondse infrastructuur en (nieuwe) inrichting van het bestaande en toekomstig openbaar gebied dan wel herstraten van bestaand openbaar gebied door Bouwfonds inclusief de aanleg en het herstel van waterhuishoudkundige voorzieningen. Hieronder wordt in ieder geval verstaan het (laten) aanleggen en aanpassen van wegen met trottoir, bermen, parkeervoorzieningen e.d., riolering, nutsvoorzieningen, energie-infrastructuur, openbare verlichting, brandkranen c.a. met bijbehorende leidingen en alle daartoe nodige werken en werkzaamheden; daaronder is tevens begrepen het (ver)plaatsen c.q. aanbrengen van straatmeubilair, speelplekken, hekwerken, (ondergrondse) afvalcontainers alsmede de huisaansluitingen op het (gemeente)riool.

Tevens wordt hieronder verstaan het leveren en aanbrengen van de nodige beplantingen op plantsoenen en groenstroken, de aanleg en aanpassing van plas/dras oevers, beschoeiingen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen, de inboetingswerkzaamheden en het onderhoud gedurende 1 jaar na oplevering.

Uitzondering op het herstel en aanbrengen van waterhuishoudkundige voorzieningen vormt het herstel of de vernieuwing van de Waterkering tenzij de Planontwikkeling dit noodzakelijk maakt. Infrastructurele werkzaamheden buiten het Exploitatiegebied als gevolg van deze Planontwikkeling maken ook onderdeel uit van de Civieltechnische Werken, zoals het aanleggen van parkeerplaatsen buiten het Exploitatiegebied.

#### *Exploitatiegebied*

Het Plangebied Jaagpad West en Midden dat grofweg wordt begrensd door het Noord-Hollands Kanaal, de Schermerweg en het Plangebied Jaagpad Oost zoals is aangegeven op de aan deze

Voor Akkoord

Paraaf

Paraaf gemeente Alkmaar



Overeenkomst als bijlage 1 gehechte kaart. De Schermerweg zelf is eigendom van het Hoogheemraadschap en valt derhalve vrijwel in zijn geheel buiten het Exploitatiegebied.

#### *Kade*

De waterhuishoudkundige voorziening tussen het Noord-Hollands Kanaal en het Exploitatiegebied, bestaande uit de Waterkering en de daarboven gelegen Oever, welke in beheer en onderhoud zijn van de Provincie.

#### *Oever*

Het door Bouwfonds in te richten deel van de Kade zijnde alles wat boven de Waterkering is gelegen.

#### *Openbare Ruimte*

Het gedeelte van de in het Exploitatiegebied gelegen grond, dat reeds een openbaar karakter heeft of een openbaar karakter krijgt met inbegrip van parkeerplaatsen, bermen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelplekken en nutsvoorzieningen, en voorts alle delen van het Exploitatiegebied die niet (zullen) zijn bestemd voor de Woningbouw zoals is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als bijlage 2 gehechte kaart.

#### *Overeenkomst*

De onderhavige koop/exploitatieovereenkomst Planontwikkeling "Jaagpad West- en Midden"

#### *Plangebied Jaagpad Oost*

Het door Kanaaloever B.V. te ontwikkelen plangebied, direct grenzend aan de oostzijde van het Exploitatiegebied van Bouwfonds.

#### *Plangebied Jaagpad West*

Het reeds door Bouwfonds ontwikkelde deel van het Exploitatiegebied, waarvoor partijen bij brief van 7 juli 2009 uitgangspunten en afspraken hebben vastgelegd, welke uitgangspunten en afspraken onverminderd van kracht blijven. voor dit deel van het Exploitatiegebied nog een aantal zaken definitief geregeld moet worden, reden waarom dit Plangebied onderdeel uitmaakt van deze Overeenkomst.

#### *Plangebied Jaagpad Midden*

Het nog door Bouwfonds te ontwikkelen deel van het Exploitatiegebied, welk deel niet valt onder het Plangebied Jaagpad West.

#### *Planontwikkeling*

De herontwikkeling van het Exploitatiegebied door en voor rekening en risico van Bouwfonds door onder meer Bodemsanering, Woningbouw en de Civieltechnische Werken.

#### *Privaat terrein*

Alle delen van het Exploitatiegebied die (zullen) zijn bestemd voor de Woningbouw oftewel alle delen van het Exploitatiegebied die niet (zullen) zijn bestemd voor de Openbare Ruimte zoals is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als bijlage 2 gehechte kaart.

#### *Waterkering*

De watergrondkering van het Noord-Hollands Kanaal, voornamelijk gevormd door damwanden van hout, beton en/of staal. De Oever boven de watergrondkering behoort nadrukkelijk niet tot de Waterkering.

#### *Woningbouw*

Het ontwikkelen en realiseren door Bouwfonds van ca. 210 woningen van verschillende typologie met tuinen, erven, erfafscheidingen en bijbehorende parkeer-, toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden.



## **ONTWIKKELING EN REALISATIE**

### **Artikel 2**      **Planrealisatie**

- 2.1            Bouwfonds zal voor eigen rekening en risico de Planontwikkeling van het Exploitatiegebied realiseren.
- 2.2            De Planontwikkeling betreft de volgende onderdelen:
- a. Bodemsanering
  - b. Woningbouw
  - c. Civieltechnische Werken
  - d. Overdracht en oplevering van de Openbare Ruimte aan de gemeente

### **Artikel 3**      **Woningbouw**

- 3.1            Binnen het Exploitatiegebied zullen door Bouwfonds worden gerealiseerd ca. 210 woningen met bijbehorende tuinen, erven, erfafscheidingen en bijbehorende parkeer-, toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden.
- 3.2            Het totaal aantal te realiseren woningen wordt gerealiseerd op basis van de (gemeentelijke) beleidsregels. Bij het sluiten van deze Overeenkomst geldt dat minimaal 30% wordt gerealiseerd in de prijscategorie 1, waarvan 2/3 in huur. Bij (de toewijzing van) deze categorie woningen dient de gemeentelijke Huisvestingsverordening en de van toepassing zijnde beleidsregels in acht te worden genomen welke samengevat zijn verwoord in de bij deze Overeenkomst gevoegde Regels afdeling Wonen (bijlage 9).
- 3.3            Bouwfonds zal (regel)kasten, verdeelstations, pompinstallaties, onderstations, trafo's e.d. ten behoeve van nutsvoorzieningen en het warmtenet, inpandig in de nieuw te bouwen opstallen opnemen.

### **Artikel 4**      **Voortgangsschema**

- 4.1            Partijen hebben ter verzekering van een goede voortgang van de voorbereiding en uitvoering van de in artikel 2 genoemde werkzaamheden een voortgangsschema vastgesteld (bijlage 3), daarin is aangegeven welke planprocessen moeten worden doorlopen. Dit voortgangsschema is een streefschema. Dit geldt niet voor de uitdrukkelijk in deze Overeenkomst bedongen termijnen en uiterste tijdstippen en laat deze dus onverlet. De fasering van de Woningbouw is daarnaast op een overzichtstekening in beeld gebracht (bijlage 4).
- 4.2            Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden zullen partijen die maatregelen nemen die nodig en redelijkerwijs mogelijk zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig het voortgangsschema te waarborgen.
- 4.3            Het voortgangsschema voor de Civieltechnische Werken zal ingeval van uitstel van een deel van de Woningbouw door partijen in onderling overleg worden aangepast, waarbij uitgangspunt zal zijn dat wél gerealiseerde Woningbouw bij de oplevering op behoorlijke wijze bereikbaar moeten zijn en dat ten behoeve van die gerealiseerde Woningbouw voldoende openbare voorzieningen, zoals verlichting, afvalinzameling e.d. gereed moeten zijn.
- 4.4            Bouwfonds is verplicht met een fase van de Woningbouw te starten op het moment dat voor die fase een voorverkooppercentage van 70% is bereikt en zodra de betreffende bouwvergunning onherroepelijk is geworden.

## **Artikel 5** Planologische procedures, vergunningen

- 5.1 Bouwfonds zal de vrijstellingen, vergunningen, ontheffingen en beschikkingen voor de, Bodemsanering, de Woningbouw en de Civieltechnische Werken per fase zoals opgenomen in het in artikel 4 bedoelde voortgangsschema aanvragen met uitzondering van de vergunning voor de sloop van de woningen in de Wagenmakersstraat. Indien en zodra zulks wettelijk mogelijk is, zal de gemeente met inachtneming van het in artikel 4 genoemde voortgangsschema binnen het kader van de eisen van bestemmingsplanvoorschriften en bouwverordening aan de verlening van de vrijstellingen, vergunningen, ontheffingen en beschikkingen meewerken, één en ander met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden.
- 5.2 Bouwfonds verklaart ermee bekend te zijn dat realisering van de Woningbouw en de Civieltechnische Werken in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat voor het realiseren van de Woningbouw een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Vernietiging van enig besluit ten aanzien van deze procedure kan nimmer worden beschouwd als het tekortschieten van de gemeente in het nakomen van enige uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichting. Bouwfonds heeft geen recht op vergoeding van schade als gevolg hiervan, noch kan zij enige andere actie geldend maken.
- 5.3 Zolang het nieuwe bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, kan de gemeente de (bouw)plannen van Bouwfonds voor de Planontwikkeling onder voorbehoud toetsen aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Op deze wijze stelt de gemeente Bouwfonds in staat om zijn plannen, indien nodig, vast aan te passen aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan zodat, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, de definitieve toetsing en vergunningverlening vlot kan verlopen.

## **Artikel 6** Verwerving en inrichting grond Domeinen

- 6.1 Een strook grond gelegen in het Exploitatiegebied langs het Noordhollands Kanaal is eigendom van de Dienst der Domeinen zoals is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als bijlage 1 gehechte kaart. Dit deel zal als onderdeel van de Civieltechnische Werken worden ingericht als recreatiezone en wandel/fietspromenade conform het in artikel 7 lid 3 genoemde voorlopig/definitief ontwerp.
- 6.2 De gemeente verplicht zich om met de in lid 1 bedoelde eigenaar in overleg te treden om de strook grond als bedoeld in lid 1 te verwerven. Deze Overeenkomst gaat er in principe van uit dat de gemeente daar ook daadwerkelijk in zal slagen.
- 6.3 Na verwerving van de grond als bedoeld in lid 1 door de gemeente, verplicht Bouwfonds zich deze grond van de gemeente te kopen. Deze doorverkoop maakt onderdeel uit van de grondoverdracht als bedoeld in artikel 18.2.
- 6.4 Indien en voor zover de gemeente er niet in slaagt de in lid 1 bedoelde grond te verwerven, zal de gemeente toch op de in deze Overeenkomst omschreven wijze meewerken aan de realisatie van de Planontwikkeling. Partijen zullen dan daartoe nader overleg voeren waarbij als uitgangspunt gehanteerd zal worden dat de Woningbouw wat betreft bouwvolume niet mag worden aangetast en de betreffende strook grond van Domeinen conform het in artikel 7 lid 3 genoemde voorlopig/definitief ontwerp zal worden ingericht. Artikel 7 lid 1 blijft overeenkomstig van toepassing.

## **Artikel 7** Civieltechnische Werken

- 7.1 Bouwfonds zal voor eigen rekening en risico de Civieltechnische Werken (doen) aanleggen op basis van het in lid 3 genoemde voorlopig/definitief ontwerp. Onderdeel van dit definitief ontwerp van de Civieltechnische Werken betreft de definitieve inrichting van de Openbare Ruimte in Plangebied Jaagpad West. De



- Openbare Ruimte in dit deel van het Exploitatiegebied is op grond van eerdere afspraken tijdelijk ingericht.
- 7.2 Door Bouwfonds en de gemeente is een voorontwerp vastgesteld voor de Openbare Ruimte in het Exploitatiegebied welke als bijlage 5a bij deze Overeenkomst is gevoegd. Partijen erkennen de status van het voorontwerp en zijn zich er van bewust dat er bij de nadere uitwerking wijzigingen kunnen worden overeengekomen. Daarnaast hebben partijen een materiaalstaat vastgesteld welke als bijlage 5b bij deze Overeenkomst is gevoegd. Op basis van dit voorontwerp en de materiaalstaat is een raming gemaakt van de beeldbepalende elementen in de Openbare Ruimte. Deze raming is als bijlage 5c bij deze Overeenkomst is gevoegd. Voornoemde materiaalstaat en raming bepalen de minimale kwaliteit van het inrichtingsniveau van de Openbare Ruimte en gelden als uitgangspunt bij de verdere uitwerking; dat wil zeggen dat de genoemde materialen en kosten kaderstellend zijn. Uitwisseling van materialen en kosten is in onderling overleg mogelijk, zolang het minimale kwaliteitsniveau wordt behaald.
- 7.3 Bouwfonds zal een voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) met bijbehorende kostenramingen (laten) maken voor de Civieltechnische Werken waarbij het in lid 2 genoemde voorontwerp en kostenraming en minimaal de door de gemeente gehanteerde standaard PvE (bijlage 5d) voor de Openbare Ruimte als vertrekpunt worden gehanteerd. De gemeente zal dit proces intern begeleiden waarbij afstemming met het Privaat terrein en het Plangebied Jaagpad Oost van essentieel belang is. Het VO en DO dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente, die haar goedkeuring binnen redelijke termijn zal geven.
- 7.4 Het in lid 3 genoemde definitieve ontwerp zal door Bouwfonds moeten worden uitgewerkt in een bestek, welke tevens door de gemeente binnen een redelijke termijn moet worden goedgekeurd. De uitwerking dient te geschieden conform het moederbestek van de gemeente Alkmaar.
- 7.5 Bouwfonds is verplicht de directie en het dagelijks toezicht op de Civieltechnische Werken op te dragen aan een ter zake kundig bureau.
- 7.6 De aanleg en het gebruiksgereed installeren van voorzieningen voor de levering van telefoon en centrale antenne-inrichting vallen niet onder de Civieltechnische Werkzaamheden. De gemeente en Bouwfonds zullen gezamenlijk de desbetreffende nutsbedrijven uitnodigen deze voorzieningen aan te leggen voor rekening en risico van die nutsbedrijven.
- 7.7 Bouwfonds is verantwoordelijk voor de aanvraag van de benodigde vergunningen bij o.a. het Waterschap, het Hoogheemraadschap, de Provincie en de nutsbedrijven. De gemeente zal haar invloed aanwenden om te bewerkstelligen dat de betreffende nutsbedrijven vorenbedoelde werkzaamheden ten uitvoer zullen brengen in overeenstemming met de voortgang van de Planontwikkeling.
- 7.8 De uitvoering van de in de leden 1, 3 en 4 van dit artikel bedoelde werken en werkzaamheden dient te geschieden overeenkomstig het in artikel 4 van deze Overeenkomst bedoelde voortgangsschema.
- 7.9 Bouwfonds is op de hoogte van het feit dat zich in het Exploitatiegebied bestaande leidingen bevinden ten behoeve van elektriciteit (middenspanning en laagspanning), gas, riolering en telefonie (zie tekening bijlage 11). De gemeente en de betreffende nutsbedrijven hebben aangegeven dat de bestaande leidingen voor riolering, laagspanning en gas eventueel kunnen vervallen bij het bouwrijp maken van het Exploitatiegebied. De leidingen voor middenspanning en telefonie betreffen transportleidingen welke in geen geval kunnen vervallen maar eventueel wel verplaatst. Het verwijderen en verplaatsen van deze bestaande leidingen maakt onderdeel uit van de Civieltechnische Werken.



## **Artikel 8**      **Warmte/koude levering**

- 8.1      Bouwfonds zal een klimaatinstallatie en energieopwekking voor de Woningbouw realiseren conform de duurzaamheidsdoelstellingen van de Gemeente Alkmaar. Dit betekent onder andere dat wordt uitgegaan van een Energie Prestatie Coëfficiënt 10% lager dan het vigerende Bouwbesluit (EPC = 0,8), dat voor de Energie Prestatie van Locatie (EPL) minimaal 7,0 wordt aangehouden, dat de Warmteweerstand constructiedeel (Rc) van dichte geveldelen, vloer en dak tenminste 4,0 moet zijn en dat minimaal Hr++ glas moet worden toegepast. De 10% verlaging geldt niet bij een lagere EPC, zoals die zal gelden vanaf 1 januari 2011 (EPC = 0,6).
- 8.2      Bouwfonds heeft kennis genomen van de afspraak tussen de gemeente en de Huisvuil Centrale Alkmaar voor de aanleg van een collectief warmtedistributienet in de gemeente Alkmaar.
- 8.3      Bouwfonds zal het warmtedistributienet van de Huisvuil Centrale Alkmaar als "energieopwekkingsysteem" beoordelen.
- 8.4      Bouwfonds kiest in principe voor restwarmte en eventueel koude van de Huisvuil Centrale Alkmaar. In geval van aansluiting op Huisvuil Centrale Alkmaar hoeft EPL niet te worden aangetoond.
- 8.5      Het bepaalde in dit artikel laat de werking van de gemeentelijke Bouwverordening onverlet; Bouwfonds is zich er van bewust dat de aansluiting op een collectief systeem alsnog vanuit die verordening kan worden opgelegd.

## **Artikel 9**      **Afwijking van bestek.**

- 9.1      Afwijking van artikel 7 lid 4 bedoelde, door de gemeente goedgekeurde tekeningen en bestek is alleen toegestaan na vooraf schriftelijk verkregen goedkeuring van de gemeente.
- 9.2      Indien bij onderzoek door of vanwege de gemeente blijkt dat, zonder de in het vorige lid bedoelde goedkeuring van het bestek en tekeningen, wordt afgeweken, is Bouwfonds verplicht, na daartoe bij aangetekend schrijven door de gemeente te zijn aangezegd, binnen een door partijen vast te stellen redelijke termijn, de in strijd met de goedgekeurde bestek en tekeningen verrichte c. q. nagelaten werkzaamheden alsnog in overeenstemming te brengen met het goedgekeurde bestek en tekeningen. Bij niet gevolg geven aan dit bevel is de gemeente gerechtigd de aangezegde werkzaamheden op kosten van Bouwfonds uit te (laten) voeren. Indien er aanleiding is om dit voor oplevering door de gemeente of een derde uit te (laten) voeren, kan dit uitsluitend na schriftelijke toestemming daarvoor van Bouwfonds.
- 9.3      Indien bij onderzoek door of vanwege de gemeente blijkt dat, zonder de in het eerste lid van dit artikel bedoelde toestemming materialen worden toegepast en/ of verwerkt in afwijking van de goedgekeurde bestekken en tekeningen, en indien de gemeente redelijkerwijs geoordeeld van mening mag zijn dat dit afbreuk doet aan de door haar gestelde kwaliteitsnorm, is Bouwfonds verplicht na daartoe bij aangetekend schrijven door de gemeente te zijn aangezegd, binnen een door partijen vast te stellen redelijke termijn, de afwijkende materialen uit het werk te verwijderen, af te voeren en te vervangen door de juiste materialen. Bij niet gevolg geven aan dit bevel is de gemeente gerechtigd de aangezegde werkzaamheden inclusief vervanging van materialen op kosten van Bouwfonds uit te (laten) voeren. Indien er aanleiding is om dit voor oplevering door de gemeente of een derde uit te (laten) voeren, kan dit uitsluitend na schriftelijke toestemming daarvoor van Bouwfonds .

## **Artikel 10**      **Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden binnen het Exploitatiegebied**

- 10.1      Bouwfonds dient het werk, zowel voor wat betreft de Civieltechnische Werken als voor de eventuele Bodemsanering en Woningbouw, zodanig uit te (laten) voeren dat daardoor hinder en schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 10.2      Bouwfonds is aansprakelijk voor alle schade, zowel letsel- als vermogensschade welke de gemeente en/ of derden mochten lijden, veroorzaakt door of tijdens de in deze Overeenkomst bedoelde werkzaamheden als gevolg van nalatigheid van Bouwfonds of van derden die in haar opdracht werkzaamheden uitvoeren. Bouwfonds vrijwaart de gemeente voor alle schadeclaims die ter zake jegens de gemeente mochten worden ingediend. De gemeente zal Bouwfonds als belanghebbende betrekken in de afhandeling van de schadeclaims. Bouwfonds dient ter zake zelf een deugdelijke verzekering te (laten) sluiten.
- 10.3      Bouwfonds is voorts aansprakelijk voor alle optredende schade welke gedurende de uitvoering van de Planontwikkeling door haar of derden worden toegebracht aan bestaande gemeente-eigendommen, brandkranen e.d.
- 10.4      In verband met de uitvoering respectievelijk onvoltooide staat van de in deze Overeenkomst voorziene werken en bouwwerken, is Bouwfonds verplicht om aanwijzingen van de gemeente c.q. van de regiopolitie betreffende het plaatsen van tijdelijke verkeer- en waarschuwborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Bouwfonds te diër zake.
- 10.5      Zolang in het Exploitatiegebied nog geen woningen zijn opgeleverd, dient Bouwfonds op duidelijke wijze kenbaar te maken dat in het Exploitatiegebied aanwezige (bouw)wegen niet voor het publiek zijn opengesteld.
- 10.6      Zodra de binnen het Exploitatiegebied aangelegde definitieve wegen feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zal de gemeente voor wat betreft de verkeer- en gevaarsituatie gelden als beheerder in de zin van de Wegenwet, mits de gemeente de staat van de weg(en) vooraf heeft goedgekeurd. De gemeente zal op tijdig schriftelijk verzoek van Bouwfonds zorg dragen voor de benodigde verkeersbesluiten en het leveren en plaatsen van verkeersborden en straatnaamborden.
- 10.7      Bouwfonds dient een verkeersplan ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen waarin is aangegeven hoe en wanneer de bouwverkeerstromen van de Planontwikkeling plaatsvinden. Indien een verkeersbesluit benodigd is voor het afsluiten of openstellen van openbare wegen, dient Bouwfonds de gemeente tijdig te verzoeken tot het nemen van dit besluit. De gemeente zal met de grootst mogelijke voortvarendheid binnen de bestuursrechtelijke kaders aan tijdige besluitvorming meewerken.
- 10.8      Bouwfonds dient het werk, zowel voor wat betreft de Civieltechnische Werken als voor de eventuele Bodemsanering en Woningbouw, zodanig uit te (laten) voeren dat de woningen in Jaagpad West te allen tijde bereikbaar zijn voor de bewoners, nutsbedrijven, noodhulpdiensten, afvalinzameling en dergelijke. Daarnaast dient de opstelplaats langs het Noordhollands Kanaal, zoals aangegeven op de aan de Brief Jaagpad West gehechte tekening 'Definitief Ontwerp Toekomstige tijdelijke situatie d.d. 18-06-09 (bijlage 10), te allen tijde bereikbaar te zijn voor de brandweer.

## **Artikel 11**      **(Op)levering Openbare Ruimte**

- 11.1      Oplevering van de in artikel 7 bedoelde Civieltechnische Werken vindt plaats conform het in artikel 4 bedoelde voortgangsschema.
- 11.2      Op de oplevering door Bouwfonds aan de gemeente van de in artikel 7 bedoelde Civieltechnische Werken verklaren partijen het bepaalde in de paragrafen 9 tot en met 12 van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 1989 (UAV) van overeenkomstige toepassing; voor de toepassing van die bepalingen zal Bouwfonds als aannemer en de gemeente als opdrachtgever worden



aangemerkt. Van paragraaf 12 UAV is evenwel lid 3 niet van overeenkomstige toepassing voorzover het het nauwlettend toezicht tijdens de uitvoering betreft, ingeval de gemeente niet zelf de directie voert.

Het risico van het gebruik van de onroerende zaak gaat over van Bouwfonds op de gemeente op het moment dat de Civieltechnische Werken conform bestek zijn opgeleverd.

11.3 Voor de toepassing van paragraaf 11 van de UAV komen partijen overeen uit te gaan van een onderhoudstermijn van 6 maanden. In de onderhoudstermijn optredende schade aan het werk is voor rekening van Bouwfonds, met uitzondering echter van die schade, welke niet het gevolg is van door of in opdracht van Bouwfonds verricht werk. Gedurende de onderhoudstermijn is Bouwfonds verplicht op eerste aanzegging van de gemeente de nodige herstellingen en vernieuwingen uit te voeren behoudens herstellingen en vernieuwingen van schade die niet het gevolg is van door of in opdracht van Bouwfonds verricht werk.

11.4 Voor wat betreft de aanleg en het onderhoud van de groenvoorzieningen geldt een afwijkende onderhoudstermijn. Het onderhoud van de groenvoorzieningen geschiedt door Bouwfonds tot en met een jaar na de oplevering van de laatste groenvoorziening. Aan het einde van deze termijn beoordeelt de gemeente binnen een redelijke termijn of de groenvoorzieningen voldoen aan de gestelde voorwaarden en kwaliteitseisen. Na goedkeuring door de gemeente geschiedt het onderhoud van de groenvoorzieningen door en voor rekening van de gemeente.

11.5 Revisietekeningen van het hoofdriool met eventuele uitleggers alsmede aparte tekeningen van de rioolaansluitingen per perceel op het riool, van de openbare verlichtingsinstallatie, van wegen inclusief de locatie van straatmeubilair en overigens van alle in artikel 7 bedoelde Civieltechnische Werken dienen binnen een termijn van zes weken na beëindiging van de werkzaamheden aan de gemeente overhandigd te worden. De tekeningen dienen te voldoen aan daaraan door de gemeente nader te stellen gebruikelijke eisen. Voorts dienen de bepalingen van de Wet WION (Wet Informatie-Uitwisseling Ondergrondse Netten) in acht te worden genomen.

11.6 Bouwfonds zal conform paragraaf 22 van de UAV garanties verstrekken per onderdeel overeenkomstig de in het bestek opgenomen garantietermijnen en -bepalingen.

## **Artikel 12**    **Gedooptlicht**

12.1 Bouwfonds en haar rechtverkrijgenden zullen in voorkomende gevallen gedogen dat door of vanwege de gemeente van het Exploitatiegebied gebruik wordt gemaakt om daarin bijvoorbeeld bomen te planten, kabels en leidingen ten behoeve van haarzelf of nutsbedrijven te leggen en masten ten behoeve van de openbare verlichting aan te brengen en te onderhouden.

12.2 Bouwfonds dient –voor zover het kabels, leidingen en/of verlichtingsmasten betreft- eraan mee te werken dat daarvoor ten behoeve van de gemeente of derden een recht van opstal danwel erfdienstbaarheden worden gevestigd.

12.3 De gemeente kan slechts een beroep doen op het bepaalde in het vorige lid indien de genoemde voorzieningen redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeentegrond kunnen worden aangebracht en mits de voorzieningen zodanig worden aangebracht, dat de rechthebbende in haar/zijn eigendom c.q. gebruik van het gekochte niet meer beperkt zal worden dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is.

12.4 De bepaling van de plaats waar de voorzieningen worden aangebracht geschiedt in nauw overleg met Bouwfonds c.q. gebruik(st)er(s).

12.5 Ingeval de gemeente bij het aanbrengen van de in dit artikel bedoelde voorzieningen schade aan het gekochte c.q. de daarop toegestane, gerealiseerde opstallen toebrengt, is zij verplicht deze op haar kosten te herstellen.

12.6 Bouwfonds is op de hoogte van het feit dat zich in het Exploitatiegebied leidingen bevinden ten behoeve van elektriciteit (middenspanning en laagspanning), gas,



riolering en telefonie. Hiertoe zal in ieder geval bij het opmaken en het verlijden van de akte van (eigendoms)overdracht als bedoeld in artikel 20.2 een (tijdelijk) recht van opstal worden gevestigd ten behoeve van de betreffende nutsbedrijven. De locatie van de betreffende leidingen alsmede de bepalingen van het recht van opstal zijn opgenomen in bijlage 11.

**Artikel 13**      **Gebruik gemeenteground/schade veroorzaakt tijdens de bouw**

- 13.1      Gedurende de uitvoering van werkzaamheden is het opslaan van bouw- en hulpmaterialen, het plaatsen van keten en dergelijke slechts toegestaan binnen het Exploitatiegebied.
- 13.2      Bouwfonds dient erop toe te zien dat geen bouw- en/of verpakkingsmateriaal of andere tijdens de bouw gebruikte zaken buiten het Exploitatiegebied geraken.
- 13.3      Zij is verplicht materiaal dat desondanks buiten het Exploitatiegebied mocht geraken, terstond op te ruimen.
- 13.4      Bouwfonds is verplicht ten behoeve van werken buiten haar Exploitatiegebied op tijdige aanzegging van de gemeente mee te werken aan (tijdelijke) ontruiming van de kabels- en leidingenstrook, inclusief werkruimte, gereserveerd voor kabels en leidingen van nutsbedrijven.

**Artikel 14**      **Toegang tot en controle van het werk door gemeente.**

- 14.1      De gemeente is gerechtigd op de in artikel 7 bedoelde kwaliteit van de Civieltechnische Werken tijdens de uitvoering daarvan steekproefsgewijs te verifiëren, zonder dat zij daarmee geacht kan worden toezicht uit te oefenen of directie te voeren.
- 14.2      Bouwfonds staat toe en garandeert dat de door of vanwege de gemeente met de verificatie als boven bedoeld belaste personen met de daartoe benodigde werktuigen en materialen voortdurend vrije toegang tot het werk en het werkterrein zullen hebben mits zij zich melden bij het betreden van het bouwterrein en zich aan de voorschriften houden die ter plaatse worden gegeven.  
Bouwfonds vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden wegens zodanig betreden tenzij de hiervoor genoemde voorschriften niet in acht worden genomen.

**Artikel 15**      **Concerngarantie.**

- 15.1      Als zekerheid voor de juiste en tijdige uitvoering van de Civieltechnische Werken binnen het Exploitatiegebied voor wat betreft Plangebied Jaagpad Midden en voor de terugbetaling van de in het kader van de door het Ministerie van VROM toegekende IPSV-subsidie, zoals genoemd in artikel 27 lid 4, dient Bouwfonds uiterlijk bij de start Woningbouw van het Plangebied Jaagpad Midden een onvoorwaardelijke en niet herroepbare concerngarantie van Rabo Vastgoedgroep Holding N.V. ter grootte van € 3.842.741,-- ten behoeve van de gemeente te doen stellen. Het concern dient zich daarbij te verplichten op eerste vordering van de gemeente dat Bouwfonds niet aan zijn verplichtingen voldoet, c.q. in geval van failliet verklaring van Bouwfonds, of indien hij surseance van betaling aanvraagt, terwijl hij bedoelde verplichtingen nog niet geheel is nagekomen, het gegarandeerde bedrag of zoveel minder als de gemeente alsdan gelet op de stand van het werk voldoende zal achten aan de gemeente te voldoen.
- 15.2      De hoogte van de concerngarantie kan voorafgaande aan de uitvoering van de Civieltechnische Werken worden verlaagd nadat partijen hebben vastgesteld dat de werkelijke kosten voor de Civieltechnische Werken lager blijken te zijn dan verondersteld in de raming die als bijlage 5c bij deze Overeenkomst is gevoegd. De

- verlaging van de concerngarantie kan uitsluitend na schriftelijke toestemming van de gemeente.
- 15.3 De hoogte van de op grond van lid 1 en 2 gestelde concerngarantie kan gedurende de uitvoering van de Civieltechnische Werken worden verlaagd nadat partijen hebben vastgesteld dat bepaalde Civieltechnische Werken zijn afgerond en naar tevredenheid van de gemeente zijn uitgevoerd. De verlaging van de concerngarantie kan uitsluitend na schriftelijke instemming van de gemeente.
- 15.4 De tekst van de in dit artikel bedoelde concerngarantie behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente en is als bijlage 6 aan deze Overeenkomst gevoegd. De concerngarantie kan vervallen nadat partijen hebben vastgesteld dat de Planontwikkeling voor een bepaalde fase is voltooid en in elk geval bij oplevering of overdracht van de Civieltechnische Werken.

#### **Artikel 16**      **Aanbesteding en vrijwaring**

- 16.1 Bouwfonds zal opdrachten met betrekking tot de Civieltechnische Werken verlenen volgens de geldende gemeentelijke of Europese aanbestedingsregels. Ter verificatie van deze afspraak zal Bouwfonds de bescheiden van de aanbesteding(en) ter kennisgeving voorleggen aan de gemeente.
- 16.2 Bouwfonds is op de hoogte van het feit dat zij het aanbestedingsrisico draagt ten aanzien van de Civieltechnische Werken. Bouwfonds vrijwaart de gemeente voor aanspraken wegens een eventuele inbreuk op de in lid 1 bedoelde toepasselijke aanbestedingsregels.

#### **Artikel 17**      **Planschade**

- 17.1 Partijen komen overeen dat door de gemeente toegekende planschade claims terzake het door Bouwfonds te realiseren Planontwikkeling (inclusief Jaagpad West) voor rekening van Bouwfonds komen.
- 17.2 Door Bouwfonds is aan adviesbureau Houdringe opdracht gegeven een planschaderisico-analyse uit te voeren om te bepalen welke schadevergoeding zou kunnen voortvloeien uit de planologische wijzigingen.
- 17.3 Tot zekerheid voor nakoming zal Bouwfonds binnen vier weken nadat de gemeente onderhavige Overeenkomst heeft ondertekend een concerngarantie overleggen, ter grootte van een bedrag het bedrag aan schadevergoeding dat in het rapport als genoemd in lid 2 is vastgesteld. De concepttekst van de in dit artikel bedoelde concerngarantie is goedgekeurd door de gemeente en is als bijlage 7 aan deze Overeenkomst gevoegd.
- 17.4 De looptijd van de in dit artikel bedoelde concerngarantie gaat in op het in het vorige lid bedoelde moment en duurt voort tot acht jaar nadat het betreffende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of zoveel eerder als blijkt dat binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het betreffende bestemmingsplan geen verzoek tot uitkering van planschade is ingediend of als blijkt dat alle planschadeverzoeken die binnen die vijf jaar zijn ingediend zijn afgehandeld.
- 17.5 Bouwfonds verplicht zich om er voor zorg te dragen dat de concerngarantie zodanig is dat op eerste vordering van de gemeente, dat wil zeggen op het moment dat Bouwfonds niet aan zijn verplichting tot betaling voldoet, c. q. in geval van failliet verklaring van Bouwfonds of indien Bouwfonds surseance van betaling aanvraagt, het op dat moment gegarandeerde bedrag aan de gemeente voldoet.
- 17.6 De gemeente zal Bouwfonds schriftelijk in kennis stellen als er een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt ingediend die voortvloeit uit de planologische wijziging zoals aangevraagd door Bouwfonds. De gemeente zal Bouwfonds bij de behandeling van een dergelijke



- aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Wet op de ruimtelijke ordening.
- 17.7 De voor rekening van Bouwfonds te brengen schade wordt telkens, zodra door de gemeente planschadevergoedingen verschuldigd worden, op eerste door de gemeente gedane aanzegging door Bouwfonds aan de gemeente verschuldigd en door de gemeente opeisbaar.
- 17.8 De hoogte van de concerngarantie zal telkens worden verminderd met het bedrag dat Bouwfonds op grond van het bepaalde in lid 2 reeds aan de gemeente heeft betaald tenzij de betreffende planschadevergoeding niet was voorzien in lid 2 genoemde rapport.
- 17.9 Na ommekomst van de in lid 4 bedoelde termijn zal de concerngarantie komen te vervallen.

## **LEVERING GRONDEN**

### **Artikel 18 Koop en Verkoop**

- 18.1 De gemeente verkoopt aan Bouwfonds en zal in volle eigendom overdragen, gelijk Bouwfonds van de gemeente koopt en in volle eigendom zal aanvaarden een perceel grond/percelen grond binnen het Exploitatiegebied, groot ongeveer 4.112 m<sup>2</sup> (*exclusief Domeinen*)
- 18.2 Indien de gemeente er in slaagt de in artikel 6 lid 1 bedoelde grond, groot ongeveer ca. 1.693 m<sup>2</sup> te verwerven zal de gemeente deze grond verkopen aan Bouwfonds en in volle eigendom overdragen, gelijk Bouwfonds van de gemeente koopt en in volle eigendom zal aanvaarden.
- 18.3 Bouwfonds verkoopt in 1 fase aan de gemeente en zal in volle eigendom overdragen, gelijk de gemeente van Bouwfonds koopt en in volle eigendom zal aanvaarden een perceel grond/percelen grond binnen het Exploitatiegebied, te weten Openbare Ruimte, groot ongeveer 8.297 m<sup>2</sup> (inclusief Domeinen), zoals is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als bijlage 2 gehechte kaart.
- 18.4 De op basis van het eerste en tweede lid van dit artikel over en weer te dragen gronden zijn aangegeven op bijlagen 1 en 2 waarbij de situatie als beschreven in artikel 6 lid 2 als uitgangspunt is genomen. Bij het verlijden van de notariële akten zal de definitieve grondverkooptekening worden gemaakt.
- 18.5 Bij het verlijden van de notariële akten zal voorts nog een aantal andere zaken nader worden uitgewerkt, waaronder de vestiging van zakelijke rechten voor het hebben van overhangende balkons en eventuele luifels en zonneschermen boven Openbare Ruimte die eigendom van de gemeente zal worden mits deze niet in strijd zijn met de Algemene Plaatselijke Verordening of bouwvoorschriften.

### **Artikel 19 Staat van overdracht en feitelijke staat**

- 19.1 Het verkochte zal worden geleverd en worden aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt op het moment van het verlijden van de notariële akten van eigendomsoverdracht dan wel van eerdere ingebruikname, zoveel als redelijkerwijze verwacht mag worden in de staat waarin het zich bij het aangaan van de Overeenkomst bevindt.
- 19.2 Het verkochte wordt in eigendom overgedragen en aanvaard vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, doch met alle daaraan krachtens deze Overeenkomst te verbinden heersende en dienende erfdienstbaarheden, te vestigen zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen.



- 19.3 Partijen staan niet in voor de afwezigheid van verborgen, noch voor de afwezigheid van bij het verlijden van de notariële akte kenbare gebreken. De verkrijgende partij aanvaardt het verkochte wat dit betreft voetstoots.
- 19.4 Het verkochte zoals bedoeld in artikel 18 lid 1, 2 en 3 kwalificeert thans en ten tijde van de levering als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11, lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat terzake de levering van het verkochte omzetbelasting zal zijn verschuldigd.

**Artikel 20 Eigendomsoverdracht, notariskeuze**

- 20.1 Partijen zijn verplicht op eerste aanzegging van partijen en/of de hierna in lid 5 genoemde notaris of diens plaatsvervanger medewerking te verlenen aan het verlijden van de akten waarbij uitvoering wordt gegeven aan de verkoop.
- 20.2 Eigendomsoverdracht van de in artikel 18 lid 1 bedoelde percelen grond vindt plaats binnen 4 weken nadat deze Overeenkomst door de gemeente is ondertekend.
- 20.3 Eigendomsoverdracht van de in artikel 18 lid 2 bedoelde percelen grond vindt plaats binnen twee maanden nadat de gemeente de gronden van de Dienst der Domeinen heeft verworven.
- 20.4 Eigendomsoverdracht van de in artikel 18 lid 3 bedoelde percelen grond vindt plaats binnen drie maanden na oplevering van alle Civieltechnische Werken binnen het Exploitatiegebied. Deze eigendomsoverdracht behelst dus tevens de definitieve Civieltechnische Werken uit Plangebied Jaagpad West.
- 20.5 Partijen verklaren dat met het opmaken en het verlijden van de akte van (eigendoms)overdracht zal worden belast Erkamp Boot Willemsen, notarissen.

**Artikel 21 Terreingrenzen, verkaveling**

- 21.1 De buitengrenzen van het gekochte zullen vóór de eigendomsoverdracht door partijen in gezamenlijk overleg worden bepaald, en zo mogelijk door de gemeentelijke landmeters in het terrein door middel van kentekens worden aangegeven.
- 21.2 Bij het (doen) plaatsen van gebouwen of van afrasteringen dient Bouwfonds de gemeente te raadplegen over de juiste situering daarvan binnen de overeengekomen grenzen van het door Bouwfonds te ontwikkelen Exploitatiegebied.

**Artikel 22 Overmaat, ondermaat**

Vershil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van de te verkopen percelen zal tot generlei verrekening aanleiding geven noch aan een der partijen enig recht verlenen.

**Artikel 23 Bepaling bodem inzake de te verkopen percelen grond en/of door de gemeente ter beschikking gestelde grond**

- 23.1 Naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen in de bodem van het Exploitatiegebied is in opdracht van Bouwfonds een verkennend en nader bodemonderzoek verricht, op grond waarvan een saneringsplan is opgesteld welke door het bevoegd gezag, i.c. de Provincie Noord-Holland in het kader van de Wet Bodembescherming is beschikt op 26 juni 2002
- 23.2 Uit een door of namens Bouwfonds op te stellen evaluatierapport van de Bodemsanering is gebleken dat de bodem van de percelen die conform artikel 18 lid 3 aan de gemeente worden geleverd naar huidige inzichten geschikt moet worden geacht voor de in deze Overeenkomst omschreven bestemmingen. Het evaluatierapport heeft de instemming van de gemeente zoals blijkt uit de brief d.d. 6 juni 2005.

- 23.3 De gronden die door de gemeente op basis van artikel 18 lid 1 en 2 worden geleverd worden nadrukkelijk door de gemeente geleverd en door Bouwfonds aanvaard in de (milieuhygiënische) staat waarin het zich bij het tot standkomen van deze Overeenkomst bevindt.
- 23.4 Het risico van de bij het in lid 1 bedoelde onderzoek niet geconstateerde verontreiniging is geheel voor rekening van de verkrijgende partij en is geen reden om de Overeenkomst te ontbinden.

## **FINANCIËLE PARAGRAAF**

### **Artikel 24** Planontwikkeling

- 24.1 Alle kosten verbonden aan de Planontwikkeling komen direct voor rekening van Bouwfonds.
- 24.2 Alle kosten, verbonden aan de voor de Planontwikkeling aan te vragen benodigde vrijstellingen, vergunningen, ontheffingen en beschikkingen komen eveneens direct voor rekening van Bouwfonds.

### **Artikel 25** Civieltechnische Werken

- 25.1 Alle kosten verbonden aan de voorbereiding en de uitvoering van de in artikel 7 bedoelde Civieltechnische Werken, de kosten van revisietekeningen, alsook die van directie en van dagelijks toezicht komen direct voor rekening van Bouwfonds. Hieronder zijn mede begrepen de kosten van grondmechanisch en geohydrologisch onderzoek, van landmeetkundige diensten en in het algemeen al die kosten die specifiek zijn of worden gemaakt in verband met de Civieltechnische Werken.
- 25.2 Alle kosten verbonden aan de aanpassing en inrichting van de Oever komen voor rekening van Bouwfonds. Kosten die voortvloeien uit herstel, aanpassing of vernieuwing van de Waterkering komen alleen voor rekening van Bouwfonds indien de Planontwikkeling het herstel, de aanpassing of de vernieuwing noodzakelijk maakt.
- 25.3 Infrastructurele werkzaamheden buiten het Exploitatiegebied als gevolg van deze Planontwikkeling komen voor rekening van Bouwfonds. Hieronder vallen in ieder geval werkzaamheden aan c.q. langs de Schermerweg die het directe gevolg zijn van de Planontwikkeling, zoals het maken van nieuwe inritten, de aanleg van parkeerplaatsen, het aanpassen van lichtmasten, aanleg van groen e.d.
- 25.4 Indien het profiel van de Schermerweg als gevolg van de Planontwikkeling moet worden aangepast, bijvoorbeeld als gevolg van een nieuwe inrit, dan komen de kosten van de herinrichting voor rekening van Bouwfonds. Indien de gemeente, het Hoogheemraadschap of een andere overheid een nieuwe inrichting wenst van de Schermerweg, bijvoorbeeld als gevolg van een nieuwe visie op de Westfriese Omringdijk, dan komen de kosten niet voor rekening van Bouwfonds.

### **Artikel 26** Exploitatiebijdrage

- 26.1 Naast de reeds in brief Jaagpad West d.d. 7 juli 2009 overeengekomen vergoeding, komen partijen in deze Overeenkomst een vergoeding overeen wegens de interne en externe kosten van de gemeente voor zover die rechtstreeks verband houden met de Planontwikkeling (zoals bestemmingsplankosten, stedenbouwkundige kosten, kosten voor planbeoordeling en planbeheer). De totale kosten zijn geraamd op € 110.050,-- prijspeil december 2010
- 26.2 Daarnaast komen partijen in deze Overeenkomst een vergoeding overeen wegens de gemeentelijke kosten voor interne planbegeleiding betreffende de Civieltechnische Werken (zoals kosten voor voorbereiding, onderzoek, toetsing en toezicht, inmeten en



- uitzetten, bebording). De totale kosten zijn geraamd op € 89.950,-- prijspeil december 2010.
- 26.3 Over de in lid 1 en 2 vermelde bedragen is geen omzetbelasting verschuldigd.
- 26.4 De in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde bijdragen dienen door Bouwfonds aan de gemeente te worden voldaan conform het overeengekomen betalingsschema dat als bijlage 8 aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 26.5 Indexering van de in lid 1 en 2 genoemde begeleidingskosten vindt plaats op basis van het CBS indexcijfer Cao-lonen Overheid.
- 26.6 Bij uitloop van het voortgangsschema zoals bedoeld in artikel 4, betaalt Bouwfonds € 1.000,- per maand aan de gemeente als vergoeding voor de extra projectbegeleiding en toezichtkosten (ca. 10 uur per maand) prijspeil december 2010. De gemeente zal de door Bouwfonds verschuldigde extra vergoeding door middel van een gespecificeerde factuur bij Bouwfonds in rekening brengen. Indexering van de in dit lid genoemde extra begeleidingskosten vindt plaats op basis van het CBS indexcijfer Cao-lonen Overheid. In geval van stagnatie van de Planontwikkeling, waarbij door de gemeente geen extra planbegeleiding plaatsvindt, worden door de gemeente uiteraard geen extra begeleidingskosten in rekening gebracht.

## **Artikel 27 Overdracht grond en oplevering Openbare Ruimte**

- 27.1 Bouwfonds betaalt een koopsom voor de door de gemeente op basis van artikel 18 lid 1 over te dragen grond zijnde een bedrag van € 4.333.544,-- exclusief BTW. Deze koopsom is het resultaat van de som van de verwervingskosten van het terrein Wagenmakersstraat te vermeerderen met de interne en externe kosten van de gemeente terzake van de verwerving en de sloop van de woningen, en een interest van 5% per jaar aanvangende op de datum van verkrijging en eindigend op de datum van levering van de onroerende zaak. Indien nodig vindt er een naheffing plaats van de werkelijk gemaakte interne en externe kosten. Deze kosten zullen gemotiveerd middels een factuur bij Bouwfonds in rekening worden gebracht. Indien de eigendomsoverdracht later plaatsvindt dan 31 december 2010 zal de bovenbedoelde koopsom worden herberekend.
- 27.2 Bouwfonds betaalt een nader te bepalen koopsom voor de door de gemeente op basis van artikel 18 lid 2 over te dragen grond. Deze koopsom is het resultaat van de som van de verwervingskosten van de gronden van de Dienst der Domeinen te vermeerderen met de interne en externe kosten van de gemeente terzake van de verwerving van deze gronden.
- 27.3 De gemeente betaalt een koopsom voor de door Bouwfonds op basis van artikel 18 lid 3 te leveren grond zijnde een bedrag van € 10,-- exclusief BTW .
- 27.4 De gemeente betaalt voorts aan Bouwfonds een netto bedrag van € 2.615.275,00 (zijnde IPSV van € 1.600.000,-- te vermeerderen met 5% rente vanaf 1 januari 2004 t/m 13 januari 2011 en IPSV2 van € 360.000,-- zonder rente) in het kader van de door het Ministerie van VROM toegekende IPSV-subsidie. De gemeente heeft dit bedrag toegekend gekregen onder de voorwaarden dat er een transformatie plaatsvindt van het Stoel van Klaverenterrein tot een gevarieerd meer stedelijk woongebied met vooral gestapelde middelhoogbouw, waarin het particulier bezit van de Wagenmakersstraat wordt opgenomen. Meer specifiek is de bijdrage toegekend voor de aankoop van de woningen in de Wagenmakersstraat en de uit te voeren infrastructurele werken binnen het Exploitatiegebied.
- 27.5 Bouwfonds is verplicht de in lid 4 genoemde bijdrage inclusief rente terug te betalen als zij niet starten met een fase van de Woningbouw in het Plangebied Jaagpad Midden. Indien niet wordt gestart met een fase van de Woningbouw zal Bouwfonds van rechtswege in gebreke zijn en is Bouwfonds verplicht de verleende bijdrage inclusief rente in zijn geheel terug te betalen op eerste vordering van de gemeente. Tot zekerheid voor nakoming zal Bouwfonds, zoals staat opgenomen in artikel 15.1, een concerngarantie overleggen.



- 27.6 De betaling van de in lid 1, 2 en 3 genoemde koopsommen worden door partijen voldaan bij het verlijden van de notariële akten van de afzonderlijke eigendomsoverdrachten.
- 27.7 De betaling van de in lid 4 genoemde bijdrage vindt plaats bij de eigendoms-overdracht zoals bedoeld in artikel 18 lid 1.
- 27.8 Bouwfonds vrijwaart de gemeente van welke aansprakelijkheid dan ook voor eventuele strijdigheid met de Europese regels inzake staatssteun. Elk risico verband houdend met eventueel ongeoorloofde staatssteun als gevolg van of in verband met de in deze Overeenkomst genoemde gemeentelijke, financiële bijdrage(n), inclusief eventuele kosten die voortvloeien uit gerechtelijke procedures hierover, komt/komen voor rekening van Bouwfonds.
- 27.9 Alle kosten, rechten en belastingen op de verkoop en levering van de te verkopen percelen zoals bedoeld in artikel 18 van deze Overeenkomst, daaronder begrepen de kosten van kadastrale inmeting, alsmede de kosten van een afschrift ten behoeve van de gemeente van de notariële akte van eigendomsoverdracht komen voor rekening van Bouwfonds.
- 27.10 Alle lasten en belastingen welke van de te verkopen percelen worden geheven komen met ingang van de datum van (eigendoms)overdracht voor rekening van de verkrijgende partij.

#### **Artikel 28**      **Betalingen, renten**

- 28.1 De op grond van deze Overeenkomst te verrichten betalingen worden door partijen in rekening gebracht op basis van een gespecificeerde factuur en indien mogelijk onderbouwd door de onderliggende nota's.
- 28.2 Ingeval partijen de op grond van deze Overeenkomst te verrichten betalingen niet binnen 30 dagen na de factuurdatum voldoen, wordt over het factuurbedrag een rente verschuldigd berekend naar het percentage van de wettelijke rente voor consumententransacties.
- 28.3 Alle uit deze Overeenkomst voor Bouwfonds voortvloeiende betalingen aan de gemeente moeten worden verricht door storting of overschrijving op bankrekeningnummer 28.50.27.573 van de gemeente Alkmaar bij de N.V. Bank voor Nederlandsche Gemeenten te 's-Gravenhage zonder dat Bouwfonds zich op enigerlei vorm van compensatie zal kunnen beroepen.
- 28.4 Alle uit deze Overeenkomst voor de gemeente voortvloeiende betalingen aan Bouwfonds moeten worden verricht door storting of overschrijving op bankrekeningnummer 26.58.66.715 ten name van Bouwfonds Ontwikkeling te Hoevelaken zonder dat de gemeente zich op enigerlei vorm van compensatie zal kunnen beroepen.
- 28.5 Het is partijen toegestaan om gelijktijdig gefactureerde kosten en bijdragen over en weer te salderen. Partijen zullen in voorkomend geval uitsluitend een BTW-factuur indienen indien wel omzetbelasting is verschuldigd op het moment van levering grond en geleverde prestaties.
- 28.6 In geval de gemeente gehouden is tot het betalen van een naheffing of boete verband houdende met de koopsom, overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting, zal Bouwfonds de door de gemeente uit dien hoofde gedane betalingen vergoeden op eerste schriftelijk verzoek van de gemeente. De gemeente is gehouden terstond Bouwfonds te informeren omtrent de ontvangst van een naheffing en boete.

#### **Artikel 29**      **Overig kostenverhaal**

De bijdragen en kosten zoals opgenomen in deze Overeenkomst zijn gebaseerd op de in deze Overeenkomst genoemde planologische uitgangspunten en te voeren planologische procedures die noodzakelijk zijn om de Planontwikkeling mogelijk te maken. Uitgaande van die planologische

Voor Akkoord

Paraaf Bouwfonds

Paraaf gemeente Alkmaar

uitgangspunten en te voeren planologische procedures zal de gemeente op geen andere wijze kosten in rekening brengen dan op basis van deze Overeenkomst.

## **OVERIG/SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 30      Risico-overgang**

Het risico van het verkochte (Bouwfonds naar gemeente en gemeente naar Bouwfonds) is vanaf het tijdstip van de ondertekening van de notariële akten van levering voor de verkrijgende partij. Indien de feitelijke levering plaats vindt vóór de dag van de notariële akten van levering gaat het risico met ingang van de dag van de feitelijke levering over op de verkrijgende partij.

### **Artikel 31      Inwerkingtreding, ontbinding en einde van de Overeenkomst**

- 31.1      Deze Overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door de bevoegde vertegenwoordigers van partijen.
- 31.2      Een tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst is mogelijk in de volgende gevallen:
- a)      Indien Bouwfonds in staat van faillissement geraakt, wordt ontbonden of surseance van betaling aanvraagt. De gemeente is alsdan gerechtigd de Overeenkomst zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat gerechtelijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, zulks onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden of interesten wegens wanprestatie en het recht op verschuldigde boetes.
  - b)      Indien een van de partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van een van de verplichtingen uit deze Overeenkomst met inachtneming van een redelijke termijn (zes maanden) om alsnog aan de verplichtingen te voldoen en, bij gebreke hiervan met een opzegtermijn van 1 maand. De opzegging moet worden gedaan bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief. Alle kosten vanwege het tekortschieten zullen ten laste van de tekortschietende partij worden gebracht.
  - c)      Een onvoorziene omstandigheid zoals bedoeld in artikel 32 zolang met de Planontwikkeling nog geen aanvang is gemaakt. Elke partij draagt in dat geval dat deel van de reeds gemaakte kosten en renten dat bij in stand blijven van de Overeenkomst voor haar rekening zou zijn gekomen, doch heeft geen der partijen jegens de ander voor het overige recht op enige vorm van vergoeding van schade, kosten of interesten onverminderd het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
- 31.3      Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van lid 2 onder c van dit artikel, is Bouwfonds evenwel verplicht het terrein Wagenmakersstraat als bedoeld in overweging 3 en de grond van Domeinen als bedoeld in artikel 6 lid 1 van de gemeente te kopen tegen kostprijs inclusief interne en externe kosten van de gemeente en een interest van 5% per jaar aanvangende op de datum van verkrijging en eindigend op de datum van levering van de onroerende zaak.
- 31.4      Deze Overeenkomst eindigt op het moment dat alle in deze Overeenkomst opgenomen verplichtingen naar behoren zijn vervuld en partijen op grond van deze Overeenkomst over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.

### **Artikel 32      Onvoorziene omstandigheden**

- 32.1      Het kan zijn dat zich na de totstandkoming van deze Overeenkomst omstandigheden voordoen, welke partijen ten tijde van het aangaan van de Overeenkomst niet hebben voorzien of waarvan zij de consequenties ten tijde van het aangaan van de Overeenkomst niet hebben kunnen overzien. Indien die omstandigheden respectievelijk consequenties zodanig van aard zijn dat de reeds gesloten Overeenkomst of

Voor Akkoord

Paraaf Bouw

J

Paraaf gemeente Alkmaar

J



- 32.2 onderdelen daarvan in redelijkheid niet gehandhaafd kunnen worden, treden partijen met elkaar in overleg teneinde deze Overeenkomst te wijzigen, aan te vullen of – wanneer een andere oplossing niet tot de mogelijkheden behoort- te ontbinden, rekening houdend met de wederzijdse financiële en andere gerechtvaardigde belangen. Als onvoorziene omstandigheid wordt in ieder geval beschouwd het risico verbonden aan de planologische procedures, inclusief de bouwvergunningprocedure alsmede het niet behalen van de 70% voorverkoop per fase.
- 32.3 Indien het overleg als bedoeld in het eerste lid niet tot overeenstemming leidt, heeft ieder van de partijen het recht om dit te beschouwen als een geschil in de zin van artikel 34 en dit geschil overeenkomstig het daar gestelde te behandelen.
- 32.4 Wijziging of ontbinding van deze Overeenkomst als gevolg van wijziging van het planologische regime geeft Bouwfonds overeenkomstig artikel 5 lid 2 geen recht op vergoeding van schade die hij als gevolg daarvan mocht lijden.

### **Artikel 33**      **Kwalitatieve verplichtingen en/of erfdienstbaarheden**

- 33.1 Het bepaalde in artikel 12 dient bij elke (overeenkomst) tot geheel of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een beperkt recht op het op het Exploitatiegebied gerealiseerde bouwplan c.a. als kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 6:252 BW aan de opvolgende eigenaren of anderszins beperkt gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.
- 33.2 Partijen komen voorts overeen dat mede zullen zijn gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen krijgen.
- 33.3 De kwalitatieve verplichtingen zullen als zodanig bij het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht - bij levering in gedeelten: telkens bij het verlijden van een notariële akte van eigendomsoverdracht - notarieel worden vastgelegd en vervolgens worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

### **Artikel 34**      **Geschillen**

Indien er een geschil is, daaronder ook begrepen die welke door één partij als zodanig wordt beschouwd, zullen partijen overleggen om tot een oplossing te komen voor de gerezen problemen. Indien het vorenbedoelde overleg niet leidt tot een voor partijen aanvaardbare oplossing, dan zal dit geschil door de meest gereede partij kunnen worden voorgelegd aan de ten deze bevoegde burgerlijke rechter.

### **Artikel 35**      **Overdracht rechten en verplichtingen**

- 35.1 Bouwfonds is zonder schriftelijke voorafgaande toestemming van de gemeente niet bevoegd tot het geheel of gedeeltelijk overdragen van de rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst, tenzij daarvoor schriftelijke voorafgaande toestemming is verkregen van de gemeente. De gemeente zal een dergelijke toestemming niet onthouden op onredelijke gronden. De gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
- 35.2 Het verbod tot overdracht van rechten en verplichtingen ziet niet op de verkoop en levering door Bouwfonds aan kopers van woningen die worden gerealiseerd in het kader van de Woningbouw.

### **Artikel 36**      **Publicatie**

Bouwfonds is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft,

Voor Akkoord

Paraaf Bouwfonds

Paraaf gemeente Alkmaar

het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente.

**Artikel 37**      **Bijlagen**

1.    Tekening Exploitatiegebied en grondeigendommen: tekening nr. 233a, d.d. 25-11-2010;
2.    Grenzen privaat en openbaar terrein: tekening nr. 233 d.d. 25-11-2010;
3.    Voortgangsschema (*op hoofdlijnen*) d.d. 15-11-2010;
4.    Faseringstekening Woningbouw: tekening nr. 234 d.d. 21-09-2010;
5.    a Voorontwerp Openbare Ruimte: tekening nr. 231 d.d. 21-09-2010;  
      b. Materiaalstaat beeldbepalende elementen d.d. 07-06-2010;  
      c. Raming beeldbepalende elementen d.d. 02-11-2010  
      d. Programma van Eisen gemeente d.d. 10-06-09;
6.    Concepttekst Concerngarantie Civieltechnische Werken;
7.    Concepttekst Concerngarantie Planschade;
8.    Betalingsschema gemeentelijke planbegeleidingskosten;
9.    Regels afdeling Wonen d.d. augustus 2010;
10.   Brief Jaagpad West d.d. 7 juli 2009;
11.   Bedingen zakelijk recht van opstal diverse nutsbedrijven (incl. situatietekening).

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

Te *Alkmaar* d.d. *16-12-2010*

Bouwfonds



*R.A. Willem*

Te

*Alkmaar* d.d. *16/12-10*

Gemeente Alkmaar



N.M.C. Alsemgeest



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen