

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: donderdag 17 oktober 2024 16:38
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Onderwerp: FW: Concept AO Zeglis fase 1
Bijlage(n): [REDACTED] Zeglisstrook fase 1 concept 2023-10-27.pdf, [REDACTED]
2023-10-11 Memo [REDACTED] Opmerkingen concept AO ontwikkeling Overdie fase 1.pdf, Anterieure Overeenkomst Zeglis 1 2023-10-27.doc

[REDACTED] hierin staat de 1.500 m2 ook opgenomen in de plankostenscan

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
+ 31 [REDACTED]
E: [REDACTED]@alkmaar.nl
Aanwezig [REDACTED]



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Verzonden: vrijdag 27 oktober 2023 11:22
Aan: [REDACTED]@reales.nl; [REDACTED]@reales.nl; [REDACTED] <[REDACTED]@reales.nl>; [REDACTED]@reales.nl; [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@alkmaar.nl>
Onderwerp: RE: Concept AO [REDACTED]

Dag [REDACTED],

Bijgaand de aangepaste concept AO naar aanleiding van jullie memo van 11 oktober en ons overleg van gisteren.

Zoals afgesproken trekken we de direct aangrenzende wijkse infrastructuur binnen het plangebied waarmee deze door en voor jullie rekening en risico wordt aangelegd. Dit heb ik verwerkt in het nieuwe concept. Zie met name de definitie Civieltechnische Werken en nieuw toegevoegde bepalingen 6.7 en 6.8.

Ik heb nog wel de volgende vraag aan allen (ook [REDACTED] het Zeglis is een openbare weg. Kunnen wij deze afsluiten voor derden? Door deze in het plangebied te trekken wordt deze strook immers ter beschikking gesteld aan [REDACTED] en onderdeel van het werkgebied van [REDACTED]. Ik denk dat de weg dan ook (tijdelijk) uit de openbaarheid moet worden gehaald; hiervoor is waarschijnlijk een verkeersbesluit noodzakelijk. Art. 9.7 regelt al dat die actie in eerste instantie bij de ontwikkelaar ligt, maar misschien wel handig om nu al even bij de vakgroep Verkeer te polsen hoe zij hier tegenover staan. Misschien nog een bepaling in de overeenkomst opnemen dat gegarandeerd wordt dat de bedrijven te allen tijde bereikbaar zijn o.i.d. Hetzelfde geldt eigenlijk voor de [REDACTED]. [REDACTED] pak jij dat op?

[REDACTED] definitief concept d.d. heden. Te betalen bijdrage aan gemeente is lager geworden t.o.v. concept van 25 september: van [REDACTED] naar [REDACTED]. Gewijzigd t.o.v. concept van 25 september:

- Vragenlijst: m2 niet-wonen gewijzigd van 300 naar 1.500 m2 bvo. In aan de gemeente te betalen plankosten levert dat een verschil op van [REDACTED]
- Exploitatiebijdrage: omdat wijkse infra nu door [REDACTED] wordt aangelegd, zal meer betrokkenheid van SW072 nodig zijn voor voortraject beoordelen VO/DO/bestek. Daarom de percentages bij 4.1 en 4.2 in kolom G gewijzigd van 70% naar 60%. In lijn met andere projecten in [REDACTED] Kanaal de percentages bij 7.1 en 7.2 in kolom G gewijzigd van 0% naar 50%.
- Indexatie: Prijspeil aangepast van augustus 2023 naar september 2023.

voorbeeldberekening BoVo: heb ik nog niet gewijzigd. Laatste concept is van 25 september, maar hierin staat nog 300 m2 bvo. Dit wijzigen naar 1.500 m2 bvo betekent (uiteraard) minder programma wonen. Stel voor dat we overleg met wethouder nog even afwachten. Dan juiste programma opnemen en actueel prijspeil.

Wij ontvangen graag:

- Ten behoeve van bankgarantie: Raming kosten **woonrijp maken** (= maaiveldinrichting) Civieltechnische Werken. Let op: dit betreft uitsluiten de (toekomstig) openbare voorzieningen, dus niet de terreininrichting van grond die privaat eigendom blijft.
- Risico-analyse planschade.
- Bijlage 3 Concept tekst bankgarantie.
- **PDF** van bijlage 1, 2 en 4. Tekeningen graag een (bijlage)nummer en datum geven. Voor grenzen plangebied: zie bijgaande afbeelding voor nog een kleine wijziging op jullie eerder verstrekte tekening. Graag de gearceerde stukken bij de Salomonstraat nog binnen het plangebied trekken.

Vriendelijke groet,

Ing. [redacted]
[redacted]
unit [redacted]

Mallegatsplein 10
Postbus 53,
T: 06-[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 29 september 2023 11:37

Aan: [redacted]@reales.nl; [redacted]@reales.nl; [redacted]@reales.nl

CC: [redacted] <[redacted]@alkmaar.nl>; [redacted]@alkmaar.nl>; [redacted]

<[redacted]@alkmaar.nl>

Onderwerp: Concept AO Zeglis fase 1

Geachte heren,

Zoals beloofd in ons overleg van 14 juli doen wij hierbij de concept AO voor Zeglis fase 1 toekomen. Wij streven naar zo uniform mogelijke overeenkomsten voor ontwikkelingen in [redacted]. De standaard modellen die wij jullie hadden toegestuurd op 15 maart en 24 mei 2022, zijn inmiddels al weer flink gewijzigd. Bijgaande versie is het meest actueel. Op dit moment overleggen we intern nog wel de 100% zekerheidstelling. Dus mogelijk wijzigt er nog iets in artikel 28.

Nog een paar algemene aandachtspunten:

- Risicoanalyse planschade moet nog worden verstrekt en getoetst. Ik verzoek jullie dit op te nemen met [redacted] en [redacted].
- Programma niet-wonen: op basis van jullie BoVo-berekening in het overzicht van 27 juli moet ik concluderen dat jullie slechts 300 m2 (bvo?) niet-wonen realiseren. Dat is een ongebruikelijk laag aandeel in het totaal aantal m2 bvo. Ik heb dit nu wel aangehouden in mijn voorbeeldberekening BoVo, maar daarmee is niet gezegd dat dit zonder meer akkoord is vanuit de gemeente. Ik verzoek jullie dit punt af te stemmen met [redacted].
- Zoals jullie weten verhuren wij het [redacted] aan de eigenaar van [redacted]. Wij kunnen die huurovereenkomst beëindigen en de grond betrekken bij de grondruil, maar in het kader van [redacted] verneem ik graag van jullie een onderbouwing waarom jullie naar objectieve maatstaven de enige serieuze gegadigde zijn. Dan kunnen wij na het collegebesluit over het ter inzage leggen van het bestemmingsplan starten met het opzeggen van de huurovereenkomst en alvast publiceren in het kader van [redacted].

Bijgaand ook de concept berekeningen voor de exploitatiebijdragen.

- Bijdrage plankosten: op basis van de plankostenscan van BZK versie augustus 2023. Hier en daar wat aannames gedaan. Weten jullie bijvoorbeeld of er archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd?
- Bijdrage gebiedseigen kosten: gebruikelijk is dat we alle gebiedseigen kosten binnen het totale deelgebied ramen en die vervolgens naar rato over de ontwikkelvelden verdelen. Op dit moment is het concept ontwikkelkader Overdie echter nog niet voldoende uitgewerkt om hier een realistische inschatting van te maken, zowel wat betreft kosten als programma. Jullie stellen voor om de 'wijkse infrastructuur' binnen jullie plangebied voor 100% voor jullie rekening te nemen en verder dan geen bijdrage te betalen aan de rest van de wijkse infra. In principe kan ik mij hierin vinden. De grens van het plangebied zou dan wat mij betreft wat ruimer moeten liggen, zoals geschetst op bijgaande afbeelding. Dat betekent andere oppervlaktes dan opgenomen in jullie overzicht van 24

juli. En het prijsniveau van [redacted] wil ik graag laten toetsen door SW072. Dat lijkt mij wat laag als hier bijvoorbeeld ook bijkomende kosten en onvoorzien in zit. In principe hoeven we geen bedragen te noemen in de overeenkomst, maar het is wel handig als we een soort van kwaliteitsniveau bepalen met elkaar. Betekent wel dat in ieder geval artikel 25 anders omschreven moet worden en de definities Civieltechnische werken en [redacted] nog even gecheckt moeten worden.

NB: In jullie overzicht van 24 juli noemen jullie een aantal kosten, die behoren tot de kavel/projectgebonden kosten en sowieso 100% voor rekening van de ontwikkeling komen. Bijvoorbeeld alle aanleg/verleg nutsvoorzieningen en terreininrichting. Zie mijn opmerkingen in jullie overzicht.

- Bijdrage bovenwijkse voorzieningen: voorbeeldberekening op basis van m2 bvo. In jullie overzicht van 24 juli zijn jullie ten onrechte uitgegaan van m2 gbo. Ik heb een vormfactor GBO/BVO aangehouden van 0,75. Verder heb ik de korting op 54 sociale huurwoningen (aannee 90 m2 bvo/wo) wel in de berekening verwerkt. In art. 2.5 staat namelijk dat die korting dan niet geldt in het project waar ze eventueel naar toe verschuiven.

Wij vernemen graag jullie reactie op de bijgesloten stukken.

Vriendelijke groet,

[redacted]
Ing. [redacted]
[redacted]
unit [redacted]
[redacted]
Mallegatsplein 10
Postbus 53, [redacted]
T: 06-[redacted]
[redacted]
w [redacted]

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Vragenlijst

Datum	27-10-2023
Gemeente	
Projectnaam	
Projectnummer	n.v.t.
Datum prijspeil	01-01-2023
Looptijd project in jaren	6
Aantal werkweken per jaar	42

[print](#)

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☐ historisch gebied ☒ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie ☐ uitbreidingslocatie ☐ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☒ ja ☐ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

a aantal onbebouwde percelen totaal stuks

b aantal bebouwde percelen stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

a waarvan onbebouwde percelen totaal stuks

b waarvan percelen met woningen stuks

c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning) stuks

d waarvan percelen met bijzondere objecten stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a voor hoeveel onroerende zaken ? stuks

b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ☐ ja

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen		aantal
bedrijvigheid		m2 uitteefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitteefbaar en openbaar gebied ?

	m2 uitteefbaar	51%
	m2 openbaar	49%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☐ Ja ☒ Nee

13 Worden de volgende producten opgesteld ?

- ☒ Programma van eisen [info](#)
- ☒ Masterplan [info](#)
- ☒ Beeldkwaliteitsplan [info](#)
- ☒ Stedenbouwkundig plan [info](#)
- ☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte [info](#)

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

- ☒ Milieu Effect Rapportage (MER)
- ☒ Nader onderzoek luchtkwaliteit

F Ruimtelijke ordening procedures

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ?

☐ ja ☒ nee

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?

al

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?

☒ ja ☐ nee

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?

☐ ja ☒ nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?

☒ ja ☐ nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?

% van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

☐ slecht ☐ goed

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?

☒ ja ☐ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?

m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☒ (agrarisch) bedrijven/kassen

%

info

☐ overige onroerende zaken

%

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?

☒ ja ☐ nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?

%

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar

%

☐ Design&construct

%

☐ Enkelvoudig onderhands

%

☐ Turn key

%

☒ Meervoudig onderhands

%

☐ Europees

%

Ophogen/voorbellen

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?

ga door naar vraag 24

☐ ja ☒ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

☐ integraal ☒ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?

deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

m1

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?

☒ ja ☐ nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar

%

☐ Design&construct

%

☐ Enkelvoudig onderhands

%

☐ Turn key

%

☒ Meervoudig onderhands

%

☐ Europees

%

26 Is er sprake van bodemsanering ?

☒ Ja ☐ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?

%

Regeling plankosten exploitatieplan versie 2023

Producten/activiteitenlijst

Datum 27-10-2023
 Gemeente
 Projectnaam **Zeglis fase 1**
 Projectnummer **n.v.t.**
 Datum prijspeil 01-01-2023
 Looptijd in jaren 6

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Verwerving

- | | | |
|------------------------------|---|---|
| ☐ 1.1 | 1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen | uur per onbebouwd perceel
uur per bebouwd perceel
ambtelijke begeleiding onderzoek
jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie) |
| ☐ 1.2 | 1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtondbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering |
| ☐ 1.3 | 1.3 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| ☐ 1.4 | 1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| ☒ 2.1 | 2.1 Programma van Eisen | uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma |
| ☐ 2.2 | 2.2 Prijsvraag | uur voor organiseren |
| ☒ 2.3 | 2.3 Masterplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.4 | 2.4 Beeldkwaliteitsplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.5 | 2.5 Stedenbouwkundig plan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| ☒ 2.6 | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |

Regeling plankosten exploitatieplan versie 2023

Producten/activiteitenlijst

Datum 27-10-2023
 Gemeente [REDACTED]
 Projectnaam **Zeglis fase 1**
 Projectnummer **n.v.t.**
 Datum prijspeil 01-01-2023
 Looptijd in jaren 6

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

<i>Ruimtelijke ordening</i>	
☐ 3.1	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ 3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☐ 3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie
<i>Civiele en cultuur techniek</i>	
☒ 4.1	4.1 Planontwikkeling uur per week
☒ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
<i>Landmeten/vastgoed informatie</i>	
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal uur per week
<i>Communicatie</i>	
☒ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
<i>Management</i>	
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement uur per week
☒ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie uur per week
☒ 8.1	8.1 [REDACTED] uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Resultaat

Datum	27-10-2023	Complexiteit		132%
Gemeente				
Projectnaam	Zeglis fase 1			
Projectnummer	n.v.t.			
Datum prijspeil	01-01-2023			
Looptijd project in jaren	6			
		print		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	-	€ -	0%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	-	€ -	0%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw		€	30%	
2.1 Programma van Eisen		€	2%	
2.2 Prijsvraag		€	0%	
2.3 Masterplan		€	6%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan		€	3%	
2.5 Stedenbouwkundig plan		€	14%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte		€	5%	
Ruimtelijke Ordening	-	€ -	0%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	-	€ -	0%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	-	€ -	0%	
Civiele en cultuur techniek				
4.1 Planontwikkeling				
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering				
Landmeten/vastgoedinformatie				
5.1 Kaartmateriaal				
Communicatie				
6.1 Omgevingsmanagement				
Management				
7.1 Projectmanagement				
7.2 Projectmanagementassistentie				
8.1 Planeconomie				
totaal				

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning

Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de eigenaar zelf produkten/activiteiten heeft uitgevoerd

In dat geval heeft de vergunningaanvrager recht op aftrek van kosten, mits de gemeente accoord gegeven heeft op het geleverde product !

Datum	27-10-2023
Gemeente	
Projectnaam	Zeglis fase 1
Projectnummer	n.v.t.
Totaal aantal gewogen eenheden	215

totaal resultaat exploitatieplan		Naam grondeigenaar:			
		Aantal gewogen eenheden: 215			
		aandeel in de plankosten 100%	voert zelf onderstaande produkten uit: conform art 8 regeling	vergoeding voor deze produkten	te betalen aan de gemeente
	euro's	euro's	vergoedingspercentages zelf invoeren	euro's	euro's
Vererving	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	€ -	€ -	☐ 1.1 ...%	€ -	€ -
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	€ -	€ -	☐ 1.2 ...%	€ -	€ -
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	€ -	€ -	☐ 1.3 ...%	€ -	€ -
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	€ -	€ -	☐ 1.4 ...%	€ -	€ -
Stedenbouw	€				
2.1 Programma van Eisen	€				
2.2 Prijsvraag	€				
2.3 Masterplan	€				
2.4 Beeldkwaliteitsplan	€				
2.5 Stedenbouwkundig plan	€				
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	€				
Ruimtelijke Ordening	€				
Opstellen en procedure bestemmingsplan,					
3.1 omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	€				
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	€				
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	€				
Civiele en cultuur techniek	€				
4.1 Planontwikkeling	€				
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	€				
Landmeten/vastgoed informatie	€				
5.1 Kaartmateriaal	€				
Communicatie	€				
6.1 Omgevingsmanagement	€				
Management	€				
7.1 Projectmanagement	€				
7.2 Projectmanagementassistentie	€				
	€				
8.1 Planeconomie	€				
totaal	€				

		2023-01*	
		2023-09*	
Exploitatiebijdrage		2023-01*	Aantal we
zelf uit te voeren		2023-09*	215 wo = we
			6 we
			221 we
Exploitatiebijdrage		2023-01*	
te betalen aan gemeen		2023-09*	€ 1.711 per we
Index	2023-01*		
	2023-09*		



StatLine



Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur; indexcijfers (2010=100)

Gewijzigd op: 5 oktober 2023



Variabelen kunnen gesleept worden naar de kop, rijen of kolommen van de tabel. X
In de kop is maar één item van een variabele te selecteren.

Bedrijfstakken/Branches (SBI2008) A-U Alle economische activiteiten ▼

Versie Huidige cijfers ▼

Onderwerp ▼ **Cao-sectoren** ▼

Indexcijfers

Cao-lonen per uur excl. bijz. beloningen

Perioden ▼	Cao-sector overheid
	2010=100
2023 januari*	130,2
2023 februari*	130,2
2023 maart*	130,2
2023 april*	130,7
2023 mei*	130,7
2023 juni*	130,7
2023 juli*	133,8
2023 augustus*	134,5
2023 september*	134,7

Bron: CBS



Datum: 11 oktober 2023

Betreft: Opmerkingen op de concept Anterieure overeenkomst voor de herontwikkeling Overdie 29-09 jl.

In deze notitie hebben we een uiteenzetting gedaan van de opmerkingen op de concept Anterieure overeenkomst (AO) voor de herontwikkeling Overdie welke we 29 september jl. ontvangen hebben. Het aangeleverde concept is nog niet project-specifiek gemaakt, waardoor de precieze omvang van de discussie nog niet volledig is.

Als we kijken naar eerder aangeleverde concepten van de AO of de versie van project Dockside (fase 1 en 2) heeft de gemeente er voor gekozen om een nieuw model AO op te stellen welke veel meer kosten en verplichtingen bij de ontwikkelaar legt en de haalbaarheid van het project raakt.

De discussiepunten in algemene zin staan hieronder:

- Artikel 2.3: 30% sociaal, waarvan 25% sociale huur. Dat klopt dus, maar er is een nieuw document: "Criteria bij realisatie van nieuwe woningen, versie september 2023."
 - Die hebben we op 10 oktober jl. ontvangen; dus nog niet duidelijk wat de verschillen zijn t.o.v. de reeds bekende versie van oktober 2022 het vergelijk moeten we nog maken.
- Artikel 2.5: De mogelijkheid om het sociale huurprogramma te verplaatsen is opgenomen.
 - Nu staat het zo dat de sociale huurwoningen dan verplaatst moeten worden naar een andere ontwikkellocatie van [REDACTED] in de Zeglis strook en dat de gemeente kan meewerken; dit moet naar Zeglis 6 zijn met een verplichting van de gemeente om mee te werken.
- Artikel 2.7: Trafo's, WKO installatie et cetera moeten in pandig worden opgelost; niks mag op gemeentegrond.
 - Ons uitgangspunt is alles in pandig a.d.h. van huidige normering van [REDACTED]. Bij afwijkingen door toekomstige eisen van [REDACTED] kunnen wij daar niet aansprakelijk voor gesteld worden. Voorbeeld: We lopen er nu tegen aan dat we het in pandig kunnen oplossen in gebouw C, maar [REDACTED] wilt niet 2 trafo ruimtes naast elkaar hebben. Waar dit voorheen wel kon als je binnen de richtafstanden blijft. [REDACTED] wil graag een trafo tussen gebouw A en B. Die kunnen we dan alleen met een compact station op openbaargebied oplossen. Deze gewijzigde inzichten van [REDACTED] kunnen we niet voor verantwoordelijk gehouden worden. [REDACTED] O Bronnen, bronnen niet in openbaar gebied, de leidingen mogelijk wel. WKO bronnen komen mogelijk wel in openbaar gebied. Maar die kunnen in een ondergrondse put opgenomen worden. Dus WKO bronnen en leidingen komen wel in openbaar gebied te liggen.
- Artikel 7: Aansluitplicht [REDACTED]
 - Toevoegen tenzij [REDACTED] niet aan wil sluiten
- Artikel 13: Er geldt een aanbestedingsplicht voor de civieltechnische werken.
 - Voor welk deel van het plangebied en waaruit blijkt dat het onderhevig is aan aanbestedingsrecht?
- Artikel 24.4: [REDACTED] betaalbaar in drie termijnen, waaronder al een deel binnen een maand na ondertekening AOK, daarna binnen 1 maand na onherroepelijk worden BP en derde deel een maand na verlenen omgevingsvergunning.
 - Betalingstermijn stellen wij ter discussie en ook de indexering van plan kosten in een normale situatie begrijpen we dat plankosten geïndexeerd worden vanaf het moment van ondertekening van de AO, omdat daarna normaliter nog een heel bestemmingsplantraject volgt. In onze situatie is het bestemmingsplan echter al gereed; alle werkzaamheden zijn feitelijk al gedaan, waardoor indexering niet passend is. Daarbij is onduidelijk tot welk moment wordt geïndexeerd; is dat tot terinzagelegging van het bestemmingsplan?
- Artikel 25: Gebiedskosten worden ook geïndexeerd. Betaalbaar in twee termijnen: een deel binnen 1 maand na start bouw en de rest binnen een 1 maand na oplevering eerste woning.
 - Idem vorige punt.
- Artikel 26.3: Bijdrage bovenwijks is verschuldigd binnen een maand na verlening. omgevingsvergunning. Afgegeven prijzen zijn prijspeil 1 september 2022 en worden geïndexeerd.
 - Idem vorige punt.

- Artikel 28: Bankgaranties / waarborgsommen:
 - voor Civieltechnische Werken tot 6 maanden na oplevering.
 - Voor Gebied eigenkosten
 - Bovenwijkse voorzieningen
 - [REDACTED] tot 5 jaar na onherroepelijk worden BP.

Niet akkoord zie hieronder

Als we kijken naar de kosten en bankgaranties die we moeten stellen:

- Gebiedseigenkosten
 - o De bijdragen is berekend op €572.750,- is er gereserveerd voor herinrichting kanaalpark en Salomonstraat direct grenzend aan Zeglis fase 1.
 - o De definitie Civieltechnische Werken is bekend. Die van gebiedseigenkosten niet. Vallen hier niet ook de civieltechnische werken onder? M.a.w. is dit niet dubbelop en worden er niet twee zekerheden voor hetzelfde gevraagd?
 - o Bankgarantie moet gesteld worden vanaf 2 weken na besluit tot voorleggen van het BP aan de raad en openstaan tot 6 maanden na oplevering
- Bovenwijkse voorzieningen
 - o De bijdrage is berekend op €480.000,-
Wij checken de berekening op de uitgangspunten.
 - o Bankgarantie moet gesteld worden vanaf 2 weken na besluit tot voorleggen van het BP aan de raad en openstaan tot 6 maanden na oplevering.
- Exploitatie (plankosten)
 - o De bijdrage is berekend op €412.000,-
bijdrage moet meteen betaald worden, dit is echter een exorbitant bedrag en sluit ook niet aan bij realiteit.
- [REDACTED] tot 5 jaar na onherroepelijk worden BP
 - o €225.000,- indirect en €490.000,- direct.

Het project heeft een bouwtijd is 2.5 jaar, met de termijn van 6 maanden na oplevering erbij praat je over 3 jaar gedurende welke het merendeel van een bankgarantie van rond de €2.0 tot €2.5 mio openstaat als je de lijn van de gemeente volgt. En dat voor 215 woningen. Dit gaat natuurlijk niet passen.

Het totaal aan kosten die de gemeente nu in rekening wenst te brengen is erg hoog. Kosten die bijvoorbeeld geen directe toegevoegde waarde hebben voor de woningen betreft bijna €900.000,- (exploitatie en bovenwijkse koten). Dat is bijna €4.200,- per woning.

De gemeente vraagt ons een 100% bankgarantie te stellen voor de planschade zoals in de planschadetaxatie benoemd, mogelijk aflopend maar wel voor vijf jaar.

Deze zou gesteld moeten worden 2 weken na besluit tot voorleggen van het BP aan de raad. In een ontwikkeling als deze is dit voor ons onacceptabel en niet verenigbaar met onze financiële huishouding.

Er wordt ook nog gesproken over Overdracht gronden

Overnemen gronden van de gemeente dient kennelijk te gebeuren conform grondprijnsregime van gemeente

[REDACTED] Er is alleen niet opgegeven wat de kosten hiervan zijn en hoe de gemeente dit wil doen. Wel kunnen wij vervolgens onze gronden verkopen aan de gemeente. Als onze grond net zo duur is als we aan de gemeente betalen wordt dit automatisch met elkaar vereffend lijkt mij. Maar dat is nu niet duidelijk.

Koppeling fase 6 ontbreekt.

Naast koppeling fase 1 en 6 en positionering van het sociale huur programma op fase 6, zouden we ook het proces van totstandkoming fase 6 mee willen nemen in de AO voor fase 1. Te omschrijven;

- Tijdspad
- Programma / volume
- Werkvolgorde en vermelding dat stedenbouwkundig plan door ontwikkelaar uitgewerkt wordt en ingeladen wordt in ontwikkeld kader i.p.v. daarop te wachten.

concept concept concept concept concept concept concept concept concept concept
concept

Dit CONCEPT (niet verbindende bespreektekst) is bedoeld voor discussiedoeleinden. Binding van de gemeente kan pas ontstaan nadat de bevoegde bestuursorganen van de gehele tekst kennis hebben genomen, daarover hebben besloten en nadat deze Overeenkomst vervolgens door alle Partijen rechtsgeldig is ondertekend. Ook de opstellende partij kan het concept nog wijzigen.

Versie d.d. 27-10-29-09-2023 CONCEPT versie gem. commentaar op memo d.d. 11-10-2023
verwerkt (opmerkingen op de concept AO).

**ANTERIEURE-OVEREENKOMST
PLANONTWIKKELING ZEGLIS fase 1**

Commented [AvTvD1]: ontwikkelaar wil koppeling tussen fase 1 en 6 in de AO niet akkoord.

ONDERGETEKENDEN

De gemeente [REDACTED], te dezen op grond van de volmacht van de burgemeester van die gemeente van [REDACTED] vertegenwoordigd door haar [Programmadirecteur \[REDACTED\]](#) [a-i Omgevingsmanager grootschalige gebiedsontwikkeling](#), [REDACTED], handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. [REDACTED] 2023, hierna te noemen 'de gemeente';

en

de besloten vennootschap **Zeglis I B.V.**, statutair gevestigd te Heemstede en kantoorhoudende te (1119 PZ) Schiphol-Rijk aan de Boeingavenue 242, ingeschreven in het Handelsregister van de [REDACTED] onder nummer 82057125, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] als bestuurder van de besloten vennootschap [REDACTED] Holding B.V. en [REDACTED] als bestuurder van de besloten vennootschap [REDACTED], ingeschreven in het Handelsregister van de [REDACTED] onder nummer 69953414, en [REDACTED] als bestuurder van [REDACTED] /., ingeschreven in het Handelsregister van de [REDACTED] onder nummer 76412490, hierna te noemen 'de ontwikkelaar' of 'Zeglis I';

Commented [BBK2]: Controle door ontwikkelaar!

hierna gezamenlijk te noemen 'partijen';

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- partijen afspraken hebben gemaakt over de ontwikkeling van de [REDACTED] Overdie en deze afspraken zijn vastgelegd in een afsprakenbrief d.d. 17 maart 2021 (bijlage 11) en een allonge op deze afsprakenbrief d.d. 21 december 2021 (bijlage 12), die van rechtswege zijn geëindigd op 31 december 2022;
- het te ontwikkelen gebied betreft fase 1 van de [REDACTED] en is gelegen tussen het Noordhollandsch Kanaal, [REDACTED] zoals aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende tekening nr. [REDACTED] (bijlage 1), hierna te noemen 'het [REDACTED]';
- zich in het [REDACTED] eigendommen bevinden van de ontwikkelaar en de gemeente alsmede van [REDACTED] zoals aangegeven op bijlage 1;
- de ontwikkelaar voornemens is ter plaatse ca. 215 woningen te realiseren en ca. [REDACTED] m² BVO commerciële of maatschappelijke voorzieningen overeenkomstig een door ontwikkelaar in te dienen bouwplan, hierna te noemen 'de [REDACTED]';
- voor de realisering van de [REDACTED] een herziening van het bestemmingsplan dient plaats te vinden en een Omgevingsvergunning moet worden verleend;
- de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden gelegen in het [REDACTED] mits voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van dat gebied alsmede voor de financiële consequenties daarvan voor de gemeente;
- ter realisering van de [REDACTED] een overdracht van gronden dient plaats te vinden;
- partijen met het oog op de voorgenomen grondtransacties alsmede de overige te regelen zaken een anterieure overeenkomst willen sluiten om uitvoering van de [REDACTED] mogelijk te maken;
- deze Overeenkomst gesloten moet zijn voordat het nieuwe bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt opgesteld ter verzekering van volledig kostenverhaal voor de gemeente;

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Voor [REDACTED] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [REDACTED]

ALGEMEEN

Artikel 1 Definities

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Bankgarantie

Onvoorwaardelijke en onherroepelijke garantie tot zekerheid van de nakoming van verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst waarbij de garantsteller zich verplicht op eerste vordering van de gemeente dat de ontwikkelaar niet aan zijn verplichtingen voldoet, c.q. in geval van failliet verklaring van de ontwikkelaar, of indien hij definitieve 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. De garantie moet afkomstig zijn van een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling of van het [REDACTED] te Luxemburg (voorheen [REDACTED]). De concepttekst van de in deze Overeenkomst gevraagde Bankgarantie moet worden goedgekeurd door de gemeente. Een bankgarantie van een andere garantsteller dient minimaal een A1-rating te hebben en dient vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente.

Bebouwing

Het ontwikkelen en realiseren door de ontwikkelaar van gebouwen met tuinen, erven, erfafscheidingen, speelplekken, waterpartijen, steigers en bijbehorende parkeer-, toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden.

Bodemsanering

De activiteit ten behoeve van het milieuhygiënisch geschikt maken van de bodem in het [REDACTED] voor het in de [REDACTED] beoogde gebruik, overeenkomstig de saneringsplannen waarmee het bevoegd gezag bij beschikking dient in te stemmen.

Civieltechnische Werken

De inrichting van de Openbare Ruimte. 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 de ontwikkelaar inclusief de aanleg en 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;
- het (ver)plaatsen c.q. aanbrengen van straatmeubilair, speelplekken, hekwerken, (ondergrondse) afvalcontainers alsmede de huisaansluitingen op het (gemeente)riool;
- het (laten) aanleggen van duikers, bruggen, kademuren, beschoeiingen en overige civieltechnische kunstwerken;
- het leveren en aanbrengen van de nodige beplantingen op plantsoenen en groenstroken inclusief de inboetwerkzaamheden;
- de aanleg en aanpassing van plas/dras oevers en andere waterhuishoudkundige voorzieningen, niet zijnde civieltechnische kunstwerken;
- de aanleg van het Kanaaloeverpark en de herinrichting van de Salomonstraat voor zover gelegen binnen het [REDACTED]

Infrastructurele werkzaamheden buiten het [REDACTED] die een direct gevolg zijn van de [REDACTED] maken ook onderdeel uit van de Civieltechnische Werken, zoals onder andere bijvoorbeeld aansluitingen op omliggende infrastructuur of de aanleg c.q. het verleggen van de voor de [REDACTED] benodigde nutsvoorzieningen.

De demarcatie van werkzaamheden staat duidelijk aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte inrichtingstekening (bijlage 2).

Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)

Voor [REDACTED] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [REDACTED]

Digitaal handboek waarin (meestal functioneel) omschreven wordt wat de eisen en wensen van de gemeente zijn bij de (her)inrichting van de Openbare Ruimte. Het HIOR is te vinden:

<https://stadswerk072.hior.nl/>

Middensegment

Woningen zoals bedoeld in de door de gemeente ondertekende Woondeal 2.0 regio Noord-Holland Noord, waaronder wordt verstaan:

Een middensegment huurwoning:

een huurwoning die niet valt onder de definitie van een sociale-huurwoning, die volgens het puntenwaarderingsstelsel hoogstens 187 punten heeft en waarvan de huurprijs niet hoger is dan bij dat puntenaantal is toegestaan (bij 187 punten maximaal € 1.025,00 prijspeil 2023) en/of

Een middensegment koopwoning:

een koopwoning met een vrij-op-naamprijs tussen het maximum van een sociale-koopwoning en € 355.000,00 (prijspeil 2023). Deze bovengrens geldt voor een woning die volledig is uitgerust met alle benodigde voorzieningen en installaties. Als de woning wordt verkocht c.q. wordt opgeleverd zonder bepaalde onderdelen zoals inrichting van keuken en badkamer, mag de verkoper als koopprijs slechts in rekening brengen het maximumbedrag voor een Betaalbare koopwoning verminderd met een reëel bedrag voor het aanbrengen van de benodigde voorzieningen of de huur van installaties.

Omgevingsvergunning

Vergunning zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), of -na invoering van de Omgevingswet- een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1 Omgevingswet.

Openbare Ruimte

Het gedeelte van de in het [REDACTED] 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 [REDACTED] die niet (zullen) zijn bestemd voor de Bebouwing zoals is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als bijlage 2 gehechte kaart.

Overeenkomst

De onderhavige anterieure overeenkomst [REDACTED] Fase 1.

Het [REDACTED] fase 1 dat grofweg wordt begrensd door het Noordhollandsch Kanaal, de [REDACTED] zoals is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als bijlage 1 gehechte kaart. Het [REDACTED] maakt onderdeel uit van het ontwikkelgebied Overdie. De gemeente heeft haar ambitie voor dit deelgebied op hoofdlijnen vastgelegd in de Omgevingsvisie [REDACTED] 2040, het Omgevingsbeeld Kanaalzone, het Ontwikkelbeeld Overdie (Stoere Havenstad) en de nota Koers 2020 Overdie.

De herontwikkeling van het [REDACTED] door en voor rekening en risico van de ontwikkelaar door onder meer [REDACTED] op, Bodemsanering, Bebouwing en de Civieltechnische Werken.

Privaat terrein

Alle delen van het [REDACTED] die (zullen) zijn bestemd voor de Bebouwing oftewel alle delen van het [REDACTED] die niet (zullen) zijn bestemd voor de Openbare Ruimte zoals is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als bijlage 2 gehechte inrichtingstekening.

Sociale Huurwoning

Dit is een woning met een huurprijs in prijscategorie 1 of 2 als bedoeld in bijlage 1 van het Woonakkoord Regio [REDACTED]. De bovengrens voor categorie 2 is de Huurtoeslaggrens als bedoeld in de Wet op de Huurtoeslag in artikel 13 lid 1 onder a (in 2023 is € 808,06). Om te zorgen dat nieuwbouw sociale-huurwoningen langdurig in dit segment beschikbaar blijven, geldt als voorwaarde dat deze minstens vijftien jaar in de verhuur moeten blijven als zodanig (dus als sociale huurwoning). Omzetting naar

Voor [REDACTED] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [REDACTED]

koop is dus binnen die termijn niet toegestaan. Op Sociale Huurwoningen, het aanbieden daarvan en de toewijzing daarvan aan huurders is de gemeentelijke Huisvestingsverordening van toepassing alsmede de bepalingen in het document Criteria bij realisatie van nieuwe woningen (bijlage 6).

Sociale Koopwoning

Dit is een woning met een vrij-op-naamprijs in prijscategorie 1 of 2 als bedoeld in bijlage 1 van het Woonakkoord Regio [REDACTED]. Voor 2023 is de grens voor categorie 2 de vrij-op-naamprijs van € 281.000,-. Deze bovengrens geldt voor een woning die volledig is uitgerust met alle benodigde voorzieningen en installaties. Als de woning wordt verkocht c.q. wordt opgeleverd zonder bepaalde onderdelen zoals inrichting van keuken en badkamer, mag de verkoper als koopprijs slechts in rekening brengen het maximumbedrag voor een sociale-koopwoning verminderd met een reëel bedrag voor het aanbrengen van de benodigde voorzieningen of de huur van installaties. Op Sociale Koopwoningen zijn voorts van toepassing de bepalingen uit het document Criteria bij realisatie van nieuwe woningen (bijlage 6).

De sloop van te verwijderen opstallen c.q. bovengrondse en ondergrondse obstakels.

ONTWIKKELING EN REALISATIE

Artikel 2

- 2.1 De ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico de [REDACTED] realiseren.
- 2.2 De [REDACTED] bevat ook de overdracht en oplevering van de Openbare Ruimte aan de gemeente.
- 2.3 Binnen het [REDACTED] zullen door de ontwikkelaar worden gerealiseerd ca. 215 woningen en 1.500 m² BVO commerciële of maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende tuinen, erven, groenvoorzieningen en bijbehorende parkeer-, toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden.
- 2.4 Van het totaal aantal te realiseren woningen wordt 30% als sociaal gerealiseerd (= in prijscategorie 1 of 2, conform de categorie-indeling in bijlage 1 van het Woonakkoord Regio [REDACTED]). Minimaal 25% van de te realiseren woningen dient te bestaan uit Sociale Huurwoningen. De regels als omschreven in het document 'Criteria bij realisatie van nieuwe woningen' versie september 2023 (bijlage 6) dienen door ontwikkelaar in acht te worden genomen. Ontwikkelaar zal zich inspannen om de Sociale Huurwoningen onder te brengen bij een toegelaten instelling met prestatieafspraken met de gemeente. Mocht dit niet lukken dan meldt ontwikkelaar zich bij de gemeente en dient ontwikkelaar aan te tonen op welke wijze het overleg met de toegelaten instelling(en) is verlopen. Indien er naar oordeel van de gemeente voldoende sprake is geweest van een serieuze inspanning van de ontwikkelaar en er 3 maanden nadat Ontwikkelaar zich gemeld heeft bij gemeente nog geen voortgang geboekt is bij het onderbrengen van de Sociale Huurwoningen bij een toegelaten instelling, treden partijen in overleg.
- 2.5 Op schriftelijk verzoek van de ontwikkelaar zal kan de gemeente de ontwikkelaar geheel of gedeeltelijk ontslaan van de verplichting tot realisatie van 25% Sociale Huurwoningen als bedoeld in lid 4 onder de navolgende voorwaarden: (1) de ontwikkelaar toont aan, dat hij in een ander nieuwbouwproject van de ontwikkelaar in de [REDACTED] het ontwikkelgebied Overdie bovenop het algemeen geldend aandeel van 30% sociale woningen nog aanvullende Sociale Huurwoningen heeft gerealiseerd met een exploitatieduur van ten minste 25 jaar, (2) het aantal aldus aanvullende gerealiseerde Sociale Huurwoningen mag in mindering worden gebracht op de op grond van lid 4 te realiseren Sociale Huurwoningen, (3) de beslissing van de gemeente tot geheel of gedeeltelijk ontslag van de verplichting tot realisatie van Sociale Huurwoningen geschiedt schriftelijk. Voor de aanvullend gerealiseerde Sociale Huurwoningen geldt niet nogmaals een korting op de Bijdrage bovenwijkse voorzieningen als bedoeld in artikel 26.

Commented [BBK3]: [REDACTED] gaat uit van 300 m2 BVO

Commented [AvTvD4]: [REDACTED] dit zijn de % zoals ze zijn afgesproken voor dit project.

Commented [AvTvD5]: Wijziging op verzoek van ontwikkelaar. [REDACTED]

Voor [REDACTED] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [REDACTED]

- 2.6 De ontwikkelaar zal binnen het [redacted] conform de gemeentelijke parkeernorm parkeerplaatsen realiseren. De ontwikkelaar verbindt zich tegenover de gemeente om de parkeerplaatsen te allen tijde beschikbaar te houden ten behoeve van de woningen/winkels/bedrijven/overige voorzieningen in het [redacted]
- 2.7 De ontwikkelaar zal de voor de [redacted] benodigde (regel)kasten, verdeelstations, pompinstallaties, onderstations, trafo's e.d. ten behoeve van nutsvoorzieningen en het eventuele warmte/koudenet, in pandig in de nieuw te bouwen opstallen opnemen. Het is op voorhand niet toegestaan om deze voorzieningen op (toekomstige) gemeentegrond te realiseren.
De ontwikkelaar zal contact opnemen met de nutsbedrijven zodat bij de [redacted] uitgegaan wordt van de meest actuele vereisten die gelden met betrekking tot de realisatie van de hiervoor genoemde voorzieningen. Het gaat hier onder andere om de vereisten die [redacted] stelt aan in pandige e-ruimtes en om het aanleveren van piekvermogens zodat bepaald kan worden of er eventueel een extra trafo nodig is naast de in pandige e-ruimtes.
Het in dit lid bedoelde overleg moet hebben plaatsgevonden op een zodanig tijdstip dat hiermee in het ontwerpproces rekening kan worden gehouden.
Indien uit overleg met de nutsbedrijven aantoonbaar blijkt dat bepaalde voorzieningen echt niet in pandig kunnen worden gerealiseerd, dan neemt ontwikkelaar tijdig, in ieder geval voor het indienen van de Omgevingsvergunning, contact op met de gemeente om in overleg tot een oplossing te komen voor een alternatieve plek.
- 2.8 De ontwikkelaar zal op Privaat terrein voldoende realiseren [redacted] speelplek(ken) voor de leeftijdscategorie van 6 tot 12 jaar en/of [redacted] speelplek(ken) voor de de leeftijdscategorie tot 6 jaar. Daarnaast zal de ontwikkelaar op Privaat terrein de benodigde fietsenstallingen realiseren ook voor bezoekers.
- 2.9 De ontwikkelaar dient tijdig, doch uiterlijk bij de aanvraag Omgevingsvergunning en in ieder geval 3 maanden voor start Bebouwing (1e paal), contact op te nemen met [redacted] over de wijze van afvalinzameling. In principe dient de afvalinzameling bij ieder woningbouwplan middels ondergrondse afvalcontainers te worden georganiseerd. Uitgangspunt bij de realisatie van ondergrondse afvalcontainers is dat de kosten van de levering en plaatsing van de betonputten inclusief veiligheidsvloer voor rekening van de ontwikkelaar komen (conform de door [redacted] opgegeven eisen). De kosten en levering van de binnen-containers zijn voor [redacted] is verantwoordelijk voor het plaatsen en het onderhoud van de containers. Indien er ruimtelijk (nog) geen mogelijkheid is om de benodigde ondergrondse afvalinzameling te realiseren, dan meldt de ontwikkelaar dit tijdig aan [redacted]. De ontwikkelaar dient een bedrag per woning te betalen voor welk bedrag [redacted] zorg draagt voor een deugdelijke afvalinzameling op andere wijze.
- 2.10 Indien op verzoek van de ontwikkelaar wijzigingen in de [redacted] worden voorgesteld en de gemeente daaraan haar medewerking verleent, zullen alle daaruit voortvloeiende (meer)kosten voor rekening van de ontwikkelaar komen. Onder wijzigingen in de [redacted] worden verstaan onder andere wijzigingen van plannen waarmee de gemeente heeft ingestemd, zoals het aantal woningen, de stedenbouwkundige uitgangspunten en de wijzigingen aan een reeds in procedure gebrachte maar nog niet definitief vastgestelde planologische maatregel.
- 2.11 De ontwikkelaar is bekend met het feit dat de gemeente in februari 2022 de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw in MRA en Noord-Holland' heeft ondertekend en daarmee heeft toegezegd de afspraken te verankeren in beleid en handelen.
- 2.12 Bij de uitwerking van de [redacted] zal de ontwikkelaar aansluiten bij de door de ontwikkelaar gepresenteerde stedenbouwkundige visie d.d. [redacted]. Het voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) van de planuitwerking dient ter afstemming te worden voorgelegd aan de gemeente voordat de aanvraag Omgevingsvergunning wordt ingediend.

Commented [AvTvD6]: Opgenomen ivm de opmerking van ontwikkelaar bij art. 2.7 over de WO bronnen en leidingen.

Artikel 3

Verplichting tot zelfbewoning (alleen van toepassing indien categorie 1 en/of 2 Sociale Koopwoningen worden gerealiseerd)

Voor [redacted]

Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [redacted]

- 3.1 De ontwikkelaar verbindt zich jegens de gemeente om aan de koper van in het [] te realiseren categorie 1 en/of 2 Sociale Koopwoningen de navolgende verplichtingen op te leggen.
- 3.2 a. De kopers van in het [] te realiseren prijs categorie 1 en/of 2 Sociale Koopwoningen zijn niet bevoegd deze door anderen dan henzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en die woning met de daarbij behorende grond te vervreemden, een en ander behoudens het bepaalde in de hierna volgende leden. Onder vervreemden wordt verstaan overdracht in eigendom, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in mede-eigendom of andere constructies waardoor de onroerende zaak uit de feitelijke c.q. de beschikkingsmacht van de koper geraakt.
- b. Indien de woning is gekocht door ouders voor bewoning door (een van) hun kind(eren), is dit kind niet bevoegd de woning door anderen dan henzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en zijn de ouders niet bevoegd de woning met de daartoe behorende grond te vervreemden, een en ander behoudens het bepaalde in de volgende leden. Voor deze situatie geldt dezelfde omschrijving van vervreemden als in lid a.
- 3.3 Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3: 174 van het Burgerlijk Wetboek
- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers;
- c. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 5 van dit artikel.
- 3.4 Het bepaalde in dit artikel vervalt nadat een koper als in lid 2a bedoeld, dan wel het kind in lid 2b bedoeld, de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres is ingeschreven in de gemeentelijke BRP (Basis Registratie Personen). Bij vervreemding binnen de termijn van vijf jaren (op grond van een ontheffing bedoeld in lid 5 van dit artikel) start voor de nieuwe koper de termijn van 5 jaar niet opnieuw. De termijn loopt door vanaf de datum waarop de eerste koper op het adres is ingeschreven in de BRP.
- 3.5 Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van vervreemdingverbod in lid 2 van dit artikel. Hij is hiertoe verplicht ingeval van:
- a. verandering van werkring van de koper of diens echtgeno(o)t(e) die een verhuizing redelijkerwijs noodzakelijk maakt;
- b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e);
- c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding
- d. verhuizing welke noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de koper of een van diens gezinsleden.
- Voor de toepassing van deze bepaling wordt met echtgeno(o)t(e) gelijkgesteld degene met wie de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert. Bij aankoop van de woning als bedoeld in lid 2b (ouders kopen voor kind) geldt dit lid voor situaties die zich voordoen voor het kind van de koper.
- 3.6 Een verzoek om ontheffing dient tenminste zes weken voor de notariële overdracht schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders en vergezeld te gaan van een afschrift van dit volledige artikel, een opgave van de (verwachte) datum van notariële overdracht, een opgave van de datum en notaris van De oorspronkelijke eigendomsoverdracht en zo mogelijk van een afschrift van de akte van oorspronkelijke eigendomsverkrijging.

Artikel 4 **Selectie kandidaten woningen en instandhouding prijs categorie** *(alleen van toepassing indien categorie 1 en/of 2 Sociale Huurwoningen en/of Middenhuur Woningen worden gerealiseerd)*

- 4.1 De ontwikkelaar c.q. zijn/haar rechtverkrijgenden wijzen de kandidaten voor de op grond van het bepaalde in deze overeenkomst gerealiseerde Sociale Huurwoningen in

Voor [] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente []

de categorie 1 en 2 toe met inachtneming van het bepaalde in de Huisvestingsverordening en de op grond daarvan vastgestelde beleidsregels.

- 4.2 De ontwikkelaar c.q. diens rechtsopvolger(s) dient de Sociale Huurwoningen minimaal 25 jaar na de datum van ingebruikname door de eerste huurder daarvan, als huurwoning in die categorie in stand en voor verhuur beschikbaar te houden.
- 4.3 De ontwikkelaar c.q. diens rechtsopvolger(s) zijn verplicht de te realiseren Middensegment huurwoningen gedurende 15 jaar na de datum van ingebruikname door de eerste huurder daarvan, als huurwoning in die categorie in stand en voor verhuur beschikbaar te houden.

Artikel 5 [REDACTED] procedures, vergunningen

- 5.1 De ontwikkelaar zal de vrijstellingen, vergunningen, ontheffingen en beschikkingen voor de [REDACTED] op Bodemsanering, de Bebouwing en de Civieltechnische Werken aanvragen. Indien en zodra zulks wettelijk mogelijk is, zal de gemeente binnen het kader van de eisen van bestemmingsplanvoorschriften en bouwverordening aan de tijdige verlening van de vrijstellingen, vergunningen, ontheffingen en beschikkingen meewerken, één en ander met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden.
- 5.2 De ontwikkelaar verklaart ermee bekend te zijn dat realisering van de Bebouwing en de Civieltechnische Werken in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat voor het realiseren van de Bebouwing 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. De ontwikkelaar 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 is vastgesteld, kan de gemeente de (bouw)plannen van de ontwikkelaar voor de [REDACTED] onder voorbehoud toetsen aan het ontwerpbestemmingsplan. Op deze wijze stelt de gemeente de ontwikkelaar in staat om zijn plannen, indien nodig, vast aan te passen aan het ontwerpbestemmingsplan zodat, zodra het bestemmingsplan vastgesteld is, de definitieve toetsing en vergunningverlening vlot kan verlopen.
- 5.4 Partijen realiseren zich dat als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving, inspraakreacties, zienswijzen en gerechtelijke uitspraken dan wel uitspraken van hogere overheidsorganen het bestemmingsplan gewijzigd zou kunnen worden vastgesteld of andere besluiten niet of afwijkend kunnen worden vastgesteld of andere besluiten niet of afwijkend kunnen worden genomen, waardoor het in deze Overeenkomst voorziene Project niet, gedeeltelijk of anders gerealiseerd kan worden. De gemeente is voor de gevolgen van de bestuursrechtelijke besluitvorming en procedures niet aansprakelijk en is niet gehouden tot enige compensatie aan ontwikkelaar.
- 5.5 Indien de planologische procedure als genoemd in artikel 5 lid 2 van de Overeenkomst, na invoering van de Omgevingswet aanvangt, dan stellen partijen in overleg vast of het plan alsdan door middel van een wijziging van het omgevingsplan, dan wel een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt mogelijk gemaakt.
- 5.6 De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor het tijdig onderzoeken of het bouwplan gerealiseerd kan worden in relatie tot vraagstukken als stikstof, netcongestie enzovoorts; de gemeente heeft op de uitkomst van deze vraagstukken zelf geen invloed.

Artikel 6 Civieltechnische Werken

- 6.1 De ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico de Civieltechnische Werken (doen) aanleggen op basis van het in lid 3 genoemde definitief ontwerp (DO).
- 6.2 De Civieltechnische Werken moeten worden aangelegd op basis van project specifieke afspraken, waarbij minimaal de standaard uitvoeringseisen van de gemeente c.q.

Voor [REDACTED] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [REDACTED]

gelden, welke terug te vinden zijn in het handboek inrichting openbare ruimte (HIOR), te vinden op <https://...> Op basis van deze Overeenkomst is via deze link een apart project aangemaakt, welke partijen nog met elkaar delen.

- 6.3 De ontwikkelaar zal in overleg met de [redacted] een definitief ontwerp (DO) met bijbehorende kostenramingen (laten) maken voor de Civieltechnische Werken. De gemeente zal dit proces intern begeleiden waarbij afstemming met het Privaat terrein en de Openbare Ruimte van essentieel belang is.
- 6.4 Het hierboven genoemde DO zal door de ontwikkelaar worden uitgewerkt tot RAW-bestek en tekening(en), dat tevens door de [redacted] moet worden goedgekeurd. Uitwerking van het DO naar bestek gebeurt niet eerder dan na schriftelijk akkoord van de gemeente op het DO. De uitwerking dient te geschieden conform de eisen van [redacted] Bij [redacted] kan hiertoe een moederbestek worden opgevraagd.
- 6.5 De ontwikkelaar is verplicht de directie en het dagelijks toezicht op de Civieltechnische Werken op te dragen aan een ter zake kundig bureau.
- 6.6 De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aanvraag van de benodigde vergunningen bij bijvoorbeeld het Hoogheemraadschap, de Provincie en de nutsbedrijven.
- 6.7 De waterhuishoudkundige voorziening tussen het Noordhollands Kanaal en het [redacted] bestaat uit een waterkering, welke in eigendom, beheer en onderhoud is van de Provincie, en de daarboven gelegen oever, welke in eigendom is van de gemeente. Het talud boven de watergrondkering behoort nadrukkelijk niet tot de waterkering; deze behoort tot de oever. De oever is onderdeel van het Kanaaloeverpark en de Civieltechnische Werken. Het eventuele herstel of de vernieuwing van waterkering behoort niet tot de Civieltechnische Werken tenzij de [redacted] dit noodzakelijk maakt.
- 6.8 De strook gemeentegrond tussen de rijbaan van de Bestevaertstraat en het kadastrale eigendom van de ontwikkelaar behoort tot het [redacted] en de Civieltechnische Werken. Indien de gemeente besluit tot realisatie van een oeververbinding tussen Overdie en Oudorp, en blijkt dat het (werk)tracé van deze oeververbinding over deze strook gemeentegrond loopt, dan valt deze strook buiten de Civieltechnische Werken tenzij een (tijdelijke) herinrichting noodzakelijk is voor de ontsluiting van de Bebouwing.

Artikel 7 Warmte/koude levering

- 7.1 De ontwikkelaar heeft kennis genomen van de afspraak tussen de gemeente en de [redacted] voor de aanleg van een collectief warmtedistributienet in de gemeente [redacted].
- 7.2 Conform artikel 6.10 van het Bouwbesluit 2012 moet de Bebouwing voor wat betreft de voorziening voor verwarming worden aangesloten op het publieke warmtenet van [redacted] tenzij de afstand tot de dichtstbijzijnde leiding waarop moet worden aangesloten, meer dan 40 meter is en de kosten voor aansluiting hoger zijn dan deze voor aansluiting op maximaal 40 meter zouden zijn. De ontwikkelaar dient dan zelf zorg te dragen voor een duurzaam gasloos alternatief. De aanleg van een nieuw gasnet is uitgesloten.
- 7.3 Bij het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk, waarbij de bestaande bebouwing (deels) wordt gehandhaafd, is het gestelde in het voorgaande lid niet van toepassing.
- 7.4 Indien [redacted] aangeeft dat zij de [redacted] niet willen of kunnen aansluiten op het publieke warmtenet, dan geldt de aansluitplicht niet. Ontwikkelaar verstrekt in dat geval een schriftelijke verklaring van [redacted] aan de gemeente.

Artikel 8 Afwijking van bestek.

- 8.1 Afwijking van de in artikel 6 (Civieltechnische Werken) bedoelde, door de [redacted] goedgekeurde tekeningen en bestek is alleen toegestaan na vooraf schriftelijk verkregen goedkeuring van de [redacted].

Voor [redacted] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [redacted]

- 8.2 Indien bij onderzoek door of vanwege de gemeente blijkt dat, zonder de in het vorige lid bedoelde goedkeuring van het bestek, berekeningen en tekeningen, wordt afgeweken, is de ontwikkelaar 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, berekeningen 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 de ontwikkelaar uit te (laten) voeren.

Artikel 9 Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden binnen het [REDACTED]

- 9.1 De ontwikkelaar dient het werk, zowel voor wat betreft de Civieltechnische Werken als voor de [REDACTED] en Bodemsanering en Bebouwing, zodanig uit te (laten) voeren dat daardoor nader en schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 9.2 De ontwikkelaar 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. De aansprakelijkheid geldt niet voor door de gemeente veroorzaakte schade als gevolg van door of in opdracht van de gemeente verrichte werkzaamheden in of nabij het [REDACTED]. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente voor alle schadeclaims die ter zake jegens de gemeente mochten worden ingediend. De gemeente zal de ontwikkelaar als belanghebbende betrekken in de afhandeling van de schadeclaims. De ontwikkelaar dient ter zake zelf een deugdelijke verzekering te (laten) sluiten.
- 9.3 De ontwikkelaar is voorts aansprakelijk voor alle optredende schade welke gedurende de uitvoering van de [REDACTED] door haar of derden wordt toegebracht aan bestaande gemeente-eigendommen, brandkranen e.d.
- 9.4 In verband met de uitvoering respectievelijk onvoltooide staat van de in deze Overeenkomst voorziene werken en bouwwerken, is de ontwikkelaar verplicht om aanwijzingen van de gemeente c.q. van de regiopolitie betreffende het plaatsen van tijdelijke verkeers- en waarschuwingsborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de ontwikkelaar te diens zake.
- 9.5 Zolang in het [REDACTED] nog geen Bebouwing is opgeleverd, dient de ontwikkelaar op duidelijke wijze kenbaar te maken dat in het [REDACTED] aanwezige (bouw)wegen niet voor het publiek zijn opengesteld.
- 9.6 Zodra de binnen het [REDACTED] 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 de ontwikkelaar zorg dragen voor de benodigde verkeersbesluiten en het leveren en plaatsen van verkeersborden en straatnaamborden.
- 9.7 De ontwikkelaar dient een verkeersplan ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen waarin is aangegeven hoe en wanneer de bouwverkeerstromen van de [REDACTED] plaatsvinden. Indien een verkeersbesluit benodigd is voor het afsluiten of openstellen van openbare wegen, dient de ontwikkelaar de gemeente tijdig te verzoeken tot het nemen van dit besluit. De gemeente zal binnen de bestuursrechtelijke kaders aan tijdige besluitvorming meewerken.

Artikel 10 (Op)levering Openbare Ruimte

- 10.1 Op de oplevering door de ontwikkelaar aan de gemeente van de in artikel 6 (Civieltechnische Werken) 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 2012 (UAV) van overeenkomstige toepassing; voor de toepassing van die bepalingen zal de ontwikkelaar als aannemer en de gemeente als opdrachtgever worden aangemerkt. Van paragraaf 12 UAV is evenwel

Voor [REDACTED] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [REDACTED]

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 de ontwikkelaar op de gemeente op het moment dat de Civieltechnische Werken conform bestek zijn opgeleverd en door de gemeente aanvaard.

- 10.2 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 de ontwikkelaar, met uitzondering echter van die schade, welke niet het gevolg is van door of in opdracht van de ontwikkelaar verricht werk. Gedurende de onderhoudstermijn is de ontwikkelaar 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 de ontwikkelaar verricht werk.
- 10.3 Voor wat betreft de aanleg en het onderhoud van de groenvoorzieningen geldt een afwijkende onderhoudstermijn. Het onderhoud van de groenvoorzieningen geschiedt door de ontwikkelaar tot en met een jaar na de oplevering van de laatste groenvoorziening. Aan het einde van deze termijn beoordeelt de gemeente 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.
- 10.4 De ontwikkelaar zal conform paragraaf 22 van de UAV garanties verstrekken per onderdeel overeenkomstig de in het bestek opgenomen garantietermijnen en – bepalingen.

Artikel 10A **Revisie**

- 10A.1 Vier weken na aanleg dienen alle volgens dit bestek aangelegde kabels en leidingen digitaal met GPS ingemeten te worden, evenals alle overige elementen die na gereedkomen van het werk niet meer zichtbaar zijn voor inmeting. Bovendien dient van al het gemaakte werk een (as-built) tekening aangeleverd te worden.
- 10A.2 Uiterlijk zeven kalenderdagen na aanleg van het werk moeten de revisiegegevens digitaal en analoog ter acceptatie aan de gemeente aangeboden te worden, conform het bepaalde in bijlage 10.

Artikel 11 **Gebruik gemeentegrond/schade veroorzaakt tijdens de bouw**

- 11.1 De grond waarop de Civieltechnische Werken worden gerealiseerd en welke grond eigendom is en blijft van de gemeente wordt aan de ontwikkelaar door de gemeente ter beschikking gesteld. De aanwezige materialen in, op of onder de grond vervallen aan de ontwikkelaar tenzij partijen anders overeenkomen. Bij de terbeschikkingstelling zal een proces-verbaal van ingebruikneming worden getekend tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Eventuele opmerkingen van de ontwikkelaar over de staat van de grond zullen in het proces-verbaal worden aangetekend. Het risico van het gebruik van de onroerende zaak gaat over van de gemeente op de ontwikkelaar op het moment van ter beschikkingstelling.
- 11.2 Gedurende de uitvoering van werkzaamheden is het opslaan van bouw- en hulpmaterialen, het plaatsen van keten en dergelijke op bestaande gemeentegrond slechts toegestaan binnen het [REDACTED]
- 11.3 De ontwikkelaar dient erop toe te zien dat geen bouw- en/of verpakkingsmateriaal of andere tijdens de bouw gebruikte zaken buiten het [REDACTED] geraten.
- 11.4 Zij is verplicht materiaal dat desondanks buiten het [REDACTED] mocht geraten, terstond op te ruimen.
- 11.5 De ontwikkelaar is verplicht toekomstige en ter beschikking gestelde gemeentegrond overeenkomstig artikel 6 (Civieltechnische Werken) in te richten en overeenkomstig artikel 10 ((Op)levering Openbare Ruimte) na de voltooiing van de bouw-

Voor [REDACTED] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [REDACTED]

werkzaamheden, geheel ontruimd en vrij van puin en afval aan de gemeente op te leveren.

- 11.6 De ontwikkelaar is verplicht ten behoeve van werken buiten haar [REDACTED] 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 12 Toegang tot en controle van het werk door gemeente.

- 12.1 De gemeente is gerechtigd op de in artikel 6 (Civieltechnische werken) 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.
- 12.2 De ontwikkelaar 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 werkterein zullen hebben mits zij zich melden bij het betreden van het bouwterrein en zich aan de voorschriften houden die ter plaatse worden gegeven.
De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden wegens zodanig betreden tenzij de hiervoor genoemde voorschriften niet in acht worden genomen.

Artikel 13 Aanbesteding en vrijwaring

- 13.1 Partijen onderkennen dat de opdrachten met betrekking tot de Civieltechnische Werken aanbestedingsplichtige overheidsopdrachten zijn. De ontwikkelaar zal deze opdrachten niet zelf realiseren, maar daarvoor opdracht geven aan derden. De derde(n) met wie gecontracteerd wordt/worden zullen door de ontwikkelaar worden geselecteerd op basis van een aanbestedingsprocedure waarop de Aanbestedingswet (inclusief aanpalende regelgeving) en het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente van toepassing zijn. Dat betekent onder andere dat Werken tot € 150.000,- excl. BTW enkelvoudig onderhands mogen worden aanbesteed en Werken van € 150.000,- tot € 1.500.000,- excl. BTW meervoudig onderhands moeten worden aanbesteed. Bij hogere bedragen moeten Werken tot een bedrag van € 5.382.000,- excl. BTW (Europese drempel 2023) nationaal (openbaar) worden aanbesteed, daarboven moet een Europese aanbesteding worden georganiseerd. De gemeente legt hierbij haar aanbestedingsplicht ter zake opdrachten met betrekking tot Civieltechnische Werken door aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar aanvaardt deze doorlegging en verklaart de opdrachten in eigen naam te zullen aanbesteden met toepassing van de hiervoor vermelde wet- en regelgeving en het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid.
- 13.2 De ontwikkelaar is verplicht de aanbestedingsstukken voor de aanbesteding(en) voorafgaand aan publicatie voor te leggen aan de gemeente en eventuele op- en aanmerkingen van de gemeente daarin te verwerken. Dit laat de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar voor de nalevering van de in lid 1 genoemde wet- en regelgeving onverlet.
- 13.3 De ontwikkelaar is op de hoogte van het feit dat zij het aanbestedingsrisico draagt ten aanzien van de Civieltechnische Werken. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente voor aanspraken wegens een eventuele inbreuk op de in lid 1 bedoelde toepasselijke aanbestedingsregels.

Artikel 14 [REDACTED] en bijbehorende kosten

- 14.1 Partijen komen overeen dat door de gemeente toegekende planschade claims en bijbehorende kosten terzake het door de ontwikkelaar te realiseren [REDACTED] voor rekening van de ontwikkelaar komen.
- 14.2 Door de ontwikkelaar is aan [REDACTED] opdracht gegeven een schaderisico-analyse uit te voeren om te bepalen welke schadevergoeding zou kunnen voortvloeien uit de planologische wijzigingen.

Voor [REDACTED] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [REDACTED]

Commented [AvTvD7]: De aanbestedingsplicht geldt voor de aanleg van (toekomstig) Openbare Voorzieningen. Zie mail 11-07-2022. Verwijzing naar Arrest [REDACTED] en [REDACTED] st.

Commented [BBK8]: Wij ontvangen graag z.s.m. de risico-analyse.

- 14.3 De gemeente zal de ontwikkelaar 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 de ontwikkelaar. De gemeente zal de ontwikkelaar bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Wet op de ruimtelijke ordening.
- 14.4 De ontwikkelaar is zich er van bewust van dat er buiten de reeds te verwachten schade zoals bepaald in de schade-risico analyse planschade kan optreden die in deze analyse niet is meegenomen. De ontwikkelaar verplicht zich op grond van het bepaalde in lid 1 ook deze schade aan de gemeente te vergoeden.
- 14.5 De voor rekening van de ontwikkelaar te brengen schade en eventuele bijbehorende kosten worden telkens, zodra door de gemeente planschadevergoedingen verschuldigd worden, op eerste door de gemeente gedane aanzegging door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd en door de gemeente opeisbaar.

LEVERING GRONDEN

Artikel 15 Koop en Verkoop

- 15.1 De gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar en zal in volle eigendom overdragen, gelijk de ontwikkelaar van de gemeente koopt en in volle eigendom zal aanvaarden een perceel grond/percelen grond binnen het [REDACTED], groot ongeveer [REDACTED] 450 m².
- 15.2 De ontwikkelaar verkoopt aan de gemeente en zal in volle eigendom overdragen, gelijk de gemeente van de ontwikkelaar koopt en in volle eigendom zal aanvaarden een perceel grond/percelen grond binnen het [REDACTED], groot ongeveer [REDACTED] 1.465 m².
- 15.3 De op basis van het eerste en tweede lid van dit artikel over en weer te dragen gronden zijn schematisch aangegeven op bijlage 4. Bij het verlijden van de notariële akten zal de definitieve grondverkooptekening worden gemaakt.

Commented [AvTvD9]: grondprijzen bij overdracht gronden hangt af of gaat om grenscorrectie of niet. Grenscorrectie is grondprijs euro 15 per m2. Het bedrag wat wij als gemeente betalen is nooit meer dan het bedrag wat wij ontvangen. In principe neemt de gemeente het openbaar gebied over voor in totaal 10 euro.

Artikel 16 Staat van overdracht en feitelijke staat

- 16.1 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.
- 16.2 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.
- 16.3 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.
- 16.4 Het verkochte zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 (Koop en verkoop) kwalificeert thans en ten tijde van de levering (niet) als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11, lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, zodat terzake de levering van het verkochte (overdrachtsbelasting) omzetbelasting zal zijn verschuldigd. Het verkochte zoals bedoeld in artikel 15 lid 2 (Koop en verkoop) 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 (overdrachtsbelasting) omzetbelasting zal zijn verschuldigd.

Commented [BBK10]: Mijn voorstel is dit artikel weg te laten. T.z.t. wordt door de notaris wel aangegeven welk belastingregime van toepassing is.

Artikel 17 Eigendomsoverdracht, notariskeuze

Voor [REDACTED] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [REDACTED]

- 17.1 Partijen zijn verplicht op eerste aanzegging van partijen en/of de hierna in lid 3 genoemde notaris of diens plaatsvervanger medewerking te verlenen aan het verlijden van de akten waarbij uitvoering wordt gegeven aan de verkoop.
- 17.2 Eigendomsoverdracht van de in artikel 15 lid 1 (Koop en verkoop) bedoelde percelen grond vindt plaats binnen vier weken na ondertekening door beide partijen van deze Overeenkomst voordat ontwikkelaar aanvang maakt met fysieke werkzaamheden op deze grond. Eigendomsoverdracht van de in artikel 15 lid 2 (Koop en verkoop) bedoelde percelen grond vindt plaats binnen drie maanden na oplevering van de Civieltechnische Werken.
- 17.3 Partijen verklaren dat met het opmaken en het verlijden van de akte van (eigendoms)overdracht zal worden belast.....

Commented [BBK11]: Wij ontvangen graag de naam van de notaris.

Artikel 18 **Terreingrenzen, verkaveling**

- 18.1 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.
- 18.2 Bij het (doen) plaatsen van gebouwen of van afsteringen dient de ontwikkelaar de gemeente te raadplegen over de juiste situering daarvan binnen de overeengekomen grenzen van het door de ontwikkelaar te ontwikkelen [REDACTED]

Artikel 19 **Overmaat, ondermaat**

Verskil 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 20 **Bepaling bodem inzake de te verkopen percelen grond en/of door de gemeente ter beschikking gestelde grond**

- 20.1 Naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen in de bodem van het [REDACTED] zijn/zullen in opdracht van de ontwikkelaar verkennende en nadere bodemonderzoeken (worden)verricht, op grond waarvan, voor zover noodzakelijk, saneringsplannen zullen worden opgesteld welke door het bevoegd gezag in het kader van de Wet Bodembescherming dient te worden beschikt.
- 20.2 Indien er een saneringsplan, zoals bedoeld in het eerste lid, noodzakelijk is, zal uit de door of namens de ontwikkelaar op te stellen evaluatierapporten van de [REDACTED] moeten blijken dat de bodem van de percelen die conform artikel 15 lid 2 (Koop en Verkoop) aan de gemeente worden geleverd naar huidige inzichten geschikt moet worden geacht voor de in deze Overeenkomst omschreven bestemmingen. De evaluatierapporten behoeven de instemming van de gemeente.
- 20.3 De gronden die door de gemeente op basis van artikel 15 lid 1 (Koop en Verkoop) worden geleverd en die op basis van artikel 11 lid 1 (Gebruik gemeentegrond) ter beschikking worden gesteld, worden nadrukkelijk door de gemeente geleverd en ter beschikking gesteld en door de ontwikkelaar aanvaard in de (milieuhygiënische) staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze Overeenkomst bevindt.
- 20.4 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.

Artikel 21 **Natrekking**

De gemeente wordt door natrekking eigenaar van de op haar grond door de ontwikkelaar aangelegde Civieltechnische Werken respectievelijk Openbare Ruimte.

Voor [REDACTED] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [REDACTED]

FINANCIËLE PARAGRAAF

Artikel 22

- 22.1 Alle kosten verbonden aan de [] komen direct voor rekening van de ontwikkelaar.
- 22.2 Alle kosten en leges, verbonden aan de voor de [] aan te vragen benodigde vrijstellingen, vergunningen, ontheffingen en beschikkingen komen eveneens direct voor rekening van de ontwikkelaar.
- 22.3 Partijen regelen middels de volgende artikelen in deze Financiële paragraaf dat het verhaal van gemeentelijke kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, waardoor de gemeente conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wro geen exploitatieplan hoeft vast te stellen bij de voor deze [] benodigde herziening van het bestemmingsplan.
- 22.4 De financiële bijdragen die de ontwikkelaar verschuldigd is op basis van de artikelen 24, 25 en 26 van deze Overeenkomst moeten aan de gemeente worden voldaan conform de overeengekomen termijn zoals samengevat in het betalingsschema dat als bijlage 6 aan deze Overeenkomst is gehecht. De gemeente verklaart deze systematiek van (het verhalen van) financiële bijdragen bij ieder initiatief voor een aangewezen bouwplan in dit ontwikkelgebied toe te passen.

Artikel 23

Civiltechnische Werken

- 23.1 Alle kosten verbonden aan de voorbereiding en de uitvoering van de in artikel 6 (Civiltechnische werken) bedoelde Civiltechnische Werken, de kosten van revisietekeningen, alsook die van directie en van dagelijks toezicht komen direct voor rekening van de ontwikkelaar. 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 Civiltechnische Werken.
- 23.2 Infrastructurele werkzaamheden buiten het [] die een direct gevolg zijn van deze [] komen voor rekening van de ontwikkelaar. Hieronder vallen in ieder geval werkzaamheden []

Commented [BBK12]: Dit staat al in de definitie.

Artikel 24

Bijdrage plankosten

- 24.1 Partijen komen in deze Overeenkomst een bijdrage plankosten overeen van € 378.100,- - prijspeil september 2023 <maand laatste index noemen>. De berekening hiervan is gebaseerd op het Excel rekenmodel dat behoort bij de regeling plankosten exploitatieplan (zogenaamde plankostenscan) versie augustus 2023 (met prijspeil januari 2023). De berekening is als bijlage 7 aan deze Overeenkomst gevoegd. Dit bedrag komt bovenop de leges die op grond van de aanvraag Omgevingsvergunning door de ontwikkelaar moeten worden betaald.
- 24.2 Indexering van de in lid 1 genoemde bijdrage plankosten vindt plaats op basis van het CBS indexcijfer [] per uur excl. bijz. beloningen'. De indexering vindt plaats door vermenigvuldiging met een breuk waarvan de teller aangeeft het indexcijfer per datum berekening en waarvan de noemer aangeeft dat indexcijfer voor 2023 (totaal).
- 24.3 Over het in lid 1 vermelde bedrag is geen omzetbelasting verschuldigd.
- 24.4 De in lid 1 van dit artikel vermelde bijdrage dient door de ontwikkelaar aan de gemeente te worden voldaan in drie termijnen. te weten
- a. € 126.000,-- binnen één maand na ondertekening van de Overeenkomst door de gemeente;
- b. € 126.000,-- binnen één maand na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of vervangende procedure als bedoeld in artikel 5 lid 5;
- c. € 126.100,-- binnen één maand na het verlenen van de Omgevingsvergunning.
- 24.5 Als het plan niet doorgaat of significant afwijkt van het in artikel 2 lid 1 bedoelde plan en/of bij (tussentijdse) beëindiging van deze Overeenkomst, dan behoeven de tot dan

Commented [AvTvD13]: [] stelt de betalingstermijn ter discussie alsook de indexatie. [] Niet akkoord. Termijnen plankosten lopen mee met uitvoering werkzaamheden. Anders zou een bankgarantie gesteld moeten worden. Prijswijzigingen (indexatie) behoren uiteraard ook tot het (verplichte) kostenverhaal. Bijdragen worden geïndexeerd tot moment van betaling.

Voor [] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente []

toe door de ontwikkelaar aan de gemeente betaalde bedragen als genoemd in lid 4 van dit artikel niet terugbetaald te worden door de gemeente aan de ontwikkelaar. De door de ontwikkelaar betaalde bedragen worden gezien als dekking voor de tot dan toe door de gemeente gemaakt kosten.

Bij het substantieel afwijken van de door partijen op te stellen definitieve planning maken partijen nieuwe afspraken over de verdeling en verrekening van meerkosten, die vervolgens schriftelijk worden vastgelegd.

- 24.6 De gemeente zal de door de ontwikkelaar verschuldigde extra vergoeding door middel van een gespecificeerde factuur bij de ontwikkelaar in rekening brengen. Indexering van de in lid 5 genoemde begeleidingskosten vindt plaats op basis van het CBS indexcijfer [redacted]. In geval van stagnatie van de [redacted], waarbij door de gemeente geen extra planbegeleiding plaatsvindt, worden door de gemeente uiteraard geen extra begeleidingskosten in rekening gebracht.

Artikel 25 Bijdrage gebiedseigen kosten N.v.t. (onderdeel Civieltechnische Werken)

- 25.1 Daarnaast komen partijen in deze Overeenkomst een bijdrage overeen voor de gebiedseigen kosten van het totale ontwikkelgebied Overdie van € [redacted] prijspeil 2023 <maand laatste index noemen>. Het betreft kosten voor de herinrichting van het openbaar raamwerk van ontwikkelgebied Overdie, zoals (globaal) aangegeven in het ontwikkelbeeld Overdie (Stoere Havenstad), de nota Koers Koers 2020 Overdie en/of het nog op te stellen Ontwikkelkader Overdie. De berekening van deze bijdrage is gebaseerd op de (concept) raming van de gebiedsinvesteringen en het aantal woningequivalenten zoals op het moment van opstellen van deze Overeenkomst blijkt uit het (concept) Ontwikkelkader <naam ontwikkelkader noemen>. De berekening is opgenomen in bijlage [redacted] van deze Overeenkomst.
- 25.2 Indexering van de in lid 1 genoemde bijdrage vindt plaats op basis van het CBS consumentenprijsindexcijfer 'Alle bestedingen'.
- 25.3 Over het in lid 1 vermelde bedrag is geen omzetbelasting verschuldigd.
- 25.4 De in lid 1 van dit artikel vermelde bijdrage dient door de ontwikkelaar aan de gemeente te worden voldaan in twee termijnen, te weten
- a. € [redacted] binnen één maand na de start bouw (1^o paal-Bebouwing);
 - b. € [redacted] binnen één maand na oplevering van de eerste woning.
- 25.5 Voor het bestemmen van de in dit artikel bedoelde bijdrage geldt een maximale termijn van 10 jaar, ingaand op de datum ondertekening van deze Overeenkomst. Indien door de gemeente binnen 10 jaar geen invulling is gegeven aan de herinrichting van het openbaar raamwerk en er op dat moment ook geen zicht is dat dat op korte termijn gebeurt, dan is de gemeente verplicht de op basis van lid 1 van dit artikel betaalde termijn(en) terug te storten aan de ontwikkelaar.

Commented [AvTvD14]: Ook hier stelt [redacted] de betalingstermijnen en indexatie ter discussie. Aangezien [redacted] deze kosten zelf voor eigen rekening en risico aanlegt, kan dit geen discussie meer opleveren.

Artikel 26 Bijdrage bovenwijkse voorzieningen

- 26.1 Ontwikkelaar verklaart ermee bekend te zijn dat de gemeenteraad op 23 januari 2020 de Nota bovenwijkse voorzieningen heeft vastgesteld, welke voorzieningen de stad als geheel leefbaar, gezond en aantrekkelijk houden. De nota is in september 2022 geactualiseerd naar prijspeil 2022. Doel is dat alle nieuwe vastgoedprojecten volgens een eenduidige systematiek gaan bijdragen aan de financiering van deze bovenwijkse voorzieningen.
- 26.2 Uit de Nota als bedoeld in het eerste lid voortvloeit dat voor het realiseren van de Bebouwing een bijdrage bovenwijkse voorzieningen is verschuldigd aan de gemeente.
- 26.3 De door ontwikkelaar verschuldigde bijdrage wordt definitief bepaald en in rekening gebracht binnen één maand nadat de Omgevingsvergunning voor het bouwplan is verleend op basis van de tarieven zoals genoemd in het volgende lid. In bijlage [redacted] is een voorbeeldberekening toegevoegd.
- 26.4 De tarieven die van toepassing zijn op deze Overeenkomst staan in de Nota bovenwijkse voorzieningen d.d. 1 september 2022 en hebben prijspeil 2022. Indexering van de tarieven vindt plaats op basis van het CBS

Commented [AvTvD15]: [redacted] stelt betalingstermijn en indexatie ter discussie. [redacted] Zie reactie boven bij 24.4 idem.

Voor [redacted] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [redacted]

consumentenprijsindexcijfer indexcijfer "alle bestedingen", zoals dat wordt gepubliceerd door het [REDACTED], door vermenigvuldiging met een breuk waarvan de teller aangeeft het indexcijfer per datum berekening en waarvan de noemer aangeeft dat indexcijfer voor 2022 (totaal).

Artikel 27 Overdracht grond en oplevering Openbare Ruimte

- 27.1 De ontwikkelaar betaalt een koopsom voor de door de gemeente op basis van artikel 15 lid 1 (*Koop en verkoop*) over te dragen grond zijnde een bedrag van € 6.750,— exclusief OVB/BTW.
- 27.2 De gemeente betaalt een koopsom voor de door de ontwikkelaar op basis van artikel 15 lid 2 (*Koop en verkoop*) te leveren grond zijnde een bedrag van € 6.750,— exclusief OVB/BTW.
- 27.3 De betaling van de in lid 1 en 2 genoemde koopsommen worden door partijen voldaan bij het verlijden van de notariële akten van de afzonderlijke eigendomsoverdrachten, zoals bedoeld in artikel 15 lid 2 (*Koop en verkoop*). De betaling van de eventueel ter zake van de (eigendoms)overdracht verschuldigde omzetbelasting moet hebben plaatsgehad uiterlijk bij het verlijden van de notariële akten van de afzonderlijke eigendomsoverdrachten.
- 27.4 Alle kosten, rechten en belastingen op de verkoop en levering van de te verkopen percelen zoals bedoeld in artikel 15 (*Koop en verkoop*) 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 de ontwikkelaar.
- 27.5 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.
- 27.6 De in lid 1 en 2 genoemde koopsommen zijn gebaseerd op een grondprijs van € 15 per m2 zoals genoemd in de gemeentelijke Nota Grondprijzen 2022-2023 voor 'grenscorrecties bij gebiedsontwikkeling' waarbij het bedrag dat de gemeente betaalt nooit meer kan zijn dan het bedrag dat wordt ontvangen.

Artikel 28 Bankgarantie en waarborgsom

- 28.1 Als zekerheid voor de juiste en tijdige uitvoering c.q. nakoming van de in lid 3 en 4 ~~tot en met 5~~ van dit artikel genoemde verplichtingen dient de ontwikkelaar ten behoeve van de gemeente een Bankgarantie gesteld te hebben van €..... binnen twee weken nadat het college besloten heeft om het bestemmingsplan ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad. Als de Bankgarantie niet tijdig gesteld wordt, dan wordt het raadsvoorstel terug getrokken omdat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet verzekerd is. De concepttekst van de in dit artikel bedoelde Bankgarantie heeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente. De ontwikkelaar is niet gerechtigd bedragen te verrekenen met de Bankgarantie.
- 28.2 **Zekerheidstelling Civieltechnische Werken:** ~~als tot~~ zekerheid voor de juiste en tijdige uitvoering van de Civieltechnische Werken binnen het [REDACTED] dient de ontwikkelaar ten behoeve van de gemeente uiterlijk bij de start bouw (1^e paal Bebouwing) een Bankgarantie gesteld te hebben een zekerheidstelling van €.....
- De hoogte van deze zekerheidstelling is gesteld op de geraamde kosten voor het woonrijp maken van het [REDACTED] en kan gedurende de uitvoering van de Civieltechnische Werken worden verlaagd nadat de gemeente heeft vastgesteld dat bepaalde Civieltechnische Werken zijn afgerond en naar tevredenheid zijn uitgevoerd. De verlaging van de zekerheidstelling als bedoeld in dit lid kan uitsluitend na schriftelijke instemming van de gemeente. De zekerheidstelling als bedoeld in dit lid kan vervallen nadat partijen hebben vastgesteld dat alle Civieltechnische Werken naar tevredenheid zijn opgeleverd en in elk geval na de onderhoudstermijn van 6 maanden als genoemd in artikel 10 lid 2.

Commented [AvTvD16]: [REDACTED] Als er alleen openbare ruimte wordt overgedragen: totale koopsom € 10,-. Bij ondergeschikte grenscorrecties over en weer: € 15 per m2 waarbij de gemeente nooit meer kan betalen dan dat zij ontvangt. Als er een gemeentelijk perceel nodig is ten behoeve van bouwplan: residuele grondprijsberekening door externe taxateur.

Commented [BBK17]: Wij ontvangen hiervoor graag de raming voor het woonrijp maken (=maaiveldinrichting) van (toekomstig) openbare voorzieningen.

Voor [REDACTED] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [REDACTED]

- 28.3 **Zekerheidstelling bijdrage gebiedseigen kosten:** tot zekerheid voor nakoming van het bepaalde in artikel 25 lid 1 een zekerheidstelling van € De hoogte van de Bankgarantie zal telkens worden verminderd met het bedrag dat de ontwikkelaar op grond van het bepaalde in artikel 25 lid 3 reeds aan de gemeente heeft betaald.
- 28.34 **Zekerheidstelling bijdrage bovenwijkse voorzieningen:** tot zekerheid voor de nakoming van het bepaalde in artikel 26 lid 1 een zekerheidstelling van € Dit bedrag is gebaseerd op een voorbeeldberekening die uitsluitend voor dit doel is opgesteld (bijlage 9).
- 28.45 **Zekerheidstelling planschade:** tot zekerheid voor nakoming van het bepaalde in artikel 14 ... een zekerheidstelling ter grootte van het bedrag aan schadevergoeding dat in het rapport als genoemd in artikel 14 lid 2 is vastgesteld. Indien uit de schaderisico-analyse blijkt dat er geen schadevergoeding uit de planologische wijziging voortvloeit, is het stellen van een zekerheidstelling planschade niet aan de orde. De looptijd van de in dit artikel bedoelde zekerheidstelling 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. De hoogte van de zekerheidstelling als bedoeld in dit lid zal telkens worden verminderd met het bedrag dat de ontwikkelaar op grond van het bepaalde in artikel 14 lid 5 reeds aan de gemeente heeft betaald.
- 28.56 De ontwikkelaar is bevoegd om in plaats van de in lid 1 genoemde Bankgarantie een waarborgsom te betalen ter grootte van het in dat lid genoemde bedrag. De ontwikkelaar dient tijdig aan te geven bij de gemeente, doch uiterlijk bij het collegebesluit als genoemd in lid 1 of hij kiest voor een waarborgsom of voor een Bankgarantie. Bij de keuze van ontwikkelaar voor een waarborgsom verstuurt de gemeente een factuur die binnen twee weken na dagtekening van de factuur moet zijn voldaan.

Artikel 29 Betalingen, renten

- 29.1 De op grond van deze Overeenkomst te verrichten betalingen worden door partijen in rekening gebracht op basis van een gespecificeerde factuur en indien mogelijk gedaan conform het betalingsschema van bijlage 5.
- 29.2 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.
- 29.3 De gemeente verstuurt een factuur voor alle uit deze Overeenkomst voor de ontwikkelaar voortvloeiende betalingen. De betalingstermijn bedraagt 30 dagen na verzending van de factuur, zonder dat de ontwikkelaar zich op enigerlei vorm van compensatie zal kunnen beroepen.
- 29.4 Alle uit deze Overeenkomst voor de gemeente voortvloeiende betalingen aan de ontwikkelaar moeten worden verricht door storting of overschrijving op bankrekeningnummer ... ten name van ... te ... zonder dat de gemeente zich op enigerlei vorm van compensatie zal kunnen beroepen.
- 29.5 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.
- 29.6 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 de ontwikkelaar de door de gemeente uit dien hoofde gedane betalingen vergoeden op eerste schriftelijk verzoek van de gemeente. De gemeente is gehouden terstond de ontwikkelaar te informeren omtrent de ontvangst van een naheffing en boete.

Commented [BBK18]: Volgens concept voorbeeldberekening van 25 september: € 480k.

Commented [AvTvD19]: ... wil termijn van 5 jaar, dat is voor de gemeente niet acceptabel. Op laatste dag van 5 jaarstermijn kan nog bezwaar en beroep tegen het bestemmingsplan ingediend worden. Procedure kan tot 8 jaar duren. Gemeente wil te dien aanzien geen risico's lopen. Achttjars termijn is ook advies van VNG.

Commented [AvTvD20]: ... wil geen 100% garantstelling voor planschade. Daarnaast is ontwikkelaar het niet eens met het moment waarop de bankgarantie moet worden gesteld ... Niet akkoord. Tenzij uit het planschade rapport blijkt dat planschade nihil is. ... al moet verzekerd zijn. Dat is het zonder bankgarantie niet, tenzij bedrag/waarborgsom meteen betaald wordt.

Commented [BBK21]: Ik stel voor deze bepaling te laten vervallen; dit blijkt t.z.t. wel uit de factuur.

Voor ... Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente ...

Artikel 30 Overig kostenverhaal

- 30.1 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 [REDACTED] mogelijk te maken. Uitgaande van die planologische uitgangspunten en te voeren planologische procedures zal de gemeente op geen andere wijze kosten in rekening brengen dan op basis van deze Overeenkomst.
- 30.2 Het in het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op gemeentelijke heffingen als leges en precario.

OVERIG/SLOTBEPALINGEN**Artikel 31 Risico-overgang**

Het risico van het verkochte (de ontwikkelaar naar gemeente en gemeente naar de ontwikkelaar) 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. Voor wat betreft de percelen grond die door de gemeente aan de ontwikkelaar ter beschikking worden gesteld, geldt het bepaalde daaromtrent in artikel 11 lid 1 (Gebruik gemeentegrond) van deze Overeenkomst.

Artikel 32 Inwerkingtreding, ontbinding en einde van de Overeenkomst

- 32.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door de bevoegde vertegenwoordigers van partijen.
- 32.2 Mocht uit het kadastrale onderzoek dat de notaris ter voorbereiding van de overdracht pleegt, blijken dat op het geleverde 15 lid 1 lasten drukken die het gebruik daarvan overeenkomstig de in deze Overeenkomst voorziene bestemming belemmeren, dan heeft de ontwikkelaar niet het recht opheffing van deze lasten te vorderen, doch uitsluitend het recht deze Overeenkomst door enkele schriftelijke aanzegging aan de gemeente te ontbinden. Partijen kunnen ter zake over en weer geen andere rechten doen gelden, met name niet op schadevergoeding, hoe ook genaamd.
- 32.3 Een tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst is mogelijk in de volgende gevallen:
- Indien de ontwikkelaar 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, schade of interesten wegens wanprestatie en het recht op verschuldigde boetes.
 - 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.
 - Een onvoorziene omstandigheid zoals bedoeld in artikel 33 (Onvoorziene omstandigheden) zolang met de [REDACTED] 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.

Voor [REDACTED]

Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [REDACTED]

- 32.4 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 33 **Onvoorziene omstandigheden**

- 33.1 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 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.
- 33.2 Als onvoorziene omstandigheid wordt in ieder geval beschouwd het risico verbonden aan de planologische procedures, inclusief de Omgevingsvergunningprocedure.
- 33.3 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 37 (Geschillen) en dit geschil overeenkomstig het daar gestelde te behandelen.
- 33.4 Wijziging of ontbinding van deze Overeenkomst als gevolg van wijziging van het planologische regime geeft de ontwikkelaar overeenkomstig artikel 5 lid 2 procedure, vergunningen) geen recht op vergoeding van schade die hij als gevolg daarvan mocht lijden.

Artikel 34 **Kettingbeding**

- 34.1 Het bepaalde in artikel 2 lid 6 parkeerplaats) dient bij elke (overeenkomst) tot geheel of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het op het gerealiseerde bouwplan c.a. aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.
- 34.2 De ontwikkelaar c.q. zijn rechtverkrigende dient de last opgenomen in dit artikel telkens bij het aangaan van een Overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden.
- 34.3 Het bepaalde in artikel 2 lid 4, artikel 3 lid 1 t/m 6 (Verplichting tot zelfbewoning), artikel 4, lid 1, 2 en 3 (Selectie kandidaten en instandhouding prijs categorie), in artikel 35 (Boeten en sancties), in artikel 36 (Domiciliekeuze), artikel 37 (Geschillen) alsook dit artikel alsmede – zolang de in artikel 3 bedoelde werken nog niet zijn gerealiseerd – het bepaalde in artikel 3, en artikel 9 (Aansprakelijkheid voor/op bouwterrein) dienen bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het gekochte aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.
- 34.4 De ontwikkelaar c.q. haar rechtverkrigenden dien(t/en) de lasten van dit artikel 34 (Kettingbedingen) bij elke overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden.

Artikel 35 **Boeten en sancties**

- 35.1 De gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen in deze Overeenkomst, de daaruit voortvloeiende notariële akte(n) en/of inschrijvingen, de navolgende sancties, respectievelijk direct opleisbare boete(n) te harer behoeve opleggen.
- Bij niet-nakoming of overtreding van:
- a. de bepaling onder artikel 34 (Kettingbeding),

Voor Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente

- door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een boete van € 100.000 per woning en/of parkeerplaats per geval van niet-nakoming;
- b. voor het niet of onvoldoende realiseren van Sociale Koopwoningen en/of Sociale Huurwoningen als bedoeld in artikel 2 lid 4 een boete van € 100.000,- per niet- gerealiseerde woning;
- c. de bepaling onder artikel 2 lid 7 (nitsvoorzieningen) door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een boete van € 50.000,- per geval van niet na-koming.
- d. de overige bepalingen:
een boete van € 7.500,- voor elke overtreding of niet-nakoming en van € 750,- voor elke dag of gedeelte van de dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander na behoorlijke ingebrekestelling, tenzij ingebrekestelling zich niet met de aard van de overtreding verdraagt.
- 35.2 Het bepaalde in lid 1 geldt onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van kosten, schade en interesten.
- 35.3 Voor zover in deze Overeenkomst aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetaast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

Artikel 36 Domiciliekeuze

De ontwikkelaar verklaart onherroepelijk domicilie te kiezen te [] ter zake van al hetgeen de uitvoering van deze Overeenkomst betreft.

Artikel 37 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 38 Overdracht rechten en verplichtingen

- 38.1 De ontwikkelaar 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.
- 38.2 Het verbod tot overdracht van rechten en verplichtingen ziet niet op de verkoop en levering door de ontwikkelaar aan kopers van gebouwen die worden gerealiseerd in het kader van de ontwikkeling.

Artikel 39 Publicatie

De ontwikkelaar 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, het [], vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente.

Artikel 40 [] arrest [optioneel bij grond verkoop gemeente]

Voor [] Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente []

De ontwikkelaar is bekend met de uitspraak van de [REDACTED] in het arrest [REDACTED] over een 1-op-1 verkoop van bouwgrond door een gemeente (uitspraak ECLI:NLHR:2021:1778, [REDACTED], 20/00123) en de mogelijke gevolgen daarvan. De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente voor schade en de door ontwikkelaar gemaakte kosten als blijkt dat op grond van voornoemde uitspraak verkoop van gemeentegrond aan de ontwikkelaar geen doorgang kan vinden. In dit kader wijst de gemeente met name op mogelijke overdracht van het perceel tussen Bestevaerstraat nummers 7 en 9 dat thans nog wordt verhuurd aan de eigenaar van het perceel Bestevaerstraat nummer 9.

Commented [BBK22]: Wij ontvangen graag van [REDACTED] nog een onderbouwing waarom zij naar objectieve maatstaven de enige serieuze gegadigde zijn.

Artikel 41 Bijlagen

1. Tekening [REDACTED] en grondeigendommen: tekening....;
2. Grenzen privaat en openbaar terrein: tekening;
3. Concepttekst Bankgarantie;
4. Tekening grondoverdracht: tekening nr. ...;
5. Betalingsschema d.d. ...;
6. Criteria bij realisatie van nieuwe woningen gemeente [REDACTED] versie september 2023;
7. Berekening bijdrage [REDACTED] d.d.....;
8. Berekening bijdrage gebiedseigen kosten: [n.v.t.](#)
9. Voorbeeldberekening bijdrage Bovenwijkse voorzieningen d.d.....;
10. Revisie document.
11. Afsprakenbrief d.d. 17 maart 2021.
12. Allonge op afsprakenbrief d.d. 21 december 2021.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

Te [REDACTED] d.d. [REDACTED]

De ontwikkelaar

Te [REDACTED] d.d. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[Programmadirecteur](#)
[a.i. Omgevingsmanager grootschalige gebiedsontwikkeling](#)

Voor [REDACTED]

Paraaf de ontwikkelaar

Paraaf gemeente [REDACTED]