

CONCEPT 27 oktober 2020

**KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST DR. LANDMANSCHOOL EN OUDE
DIRECTEURSWONING**

Partijen:

1. de rechtspersoon naar publiekrecht **GEMEENTE HAAREN**, gevestigd in (5076 AV) Haaren aan het Mgr. Bekkersplein 2, op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer Y.C.M.G. de Boer, die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van **[invullen datum en kenmerk besluit]**;
hierna: "de Gemeente";

en

2. **[hier naam en gegevens van de exploitant invullen]**
hierna: "de Exploitant";

Definities:

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Aanbestedingsprocedure: de openbare ontwikkelcompetitie met voorselectie die de Gemeente heeft doorlopen inzake de verkoop van het Exploitatiegebied/het Verkochte (TenderNed **[hier datum en kenmerk invullen]**) en de ontwikkeling en realisatie van het Project in het Exploitatiegebied;

Aanbestedingsstukken: het Reglement Ontwikkelcompetitie Herontwikkeling Kastanjelaan 10-12, Helvoirt en de bijlagen daarbij, die tijdens de Aanbestedingsprocedure door de Gemeente zijn verstrekt en op basis waarvan de Exploitant een bieding heeft gedaan (**Bijlage 1**);

Bijlage: elke bijlage bij de Overeenkomst;

Bouwrijp maken: de werkzaamheden die nodig zijn om het Exploitatiegebied geschikt te maken voor toe te voegen bebouwing (de bestaande opstallen zullen zoveel mogelijk worden behouden; de Monumentale Gevels zullen te allen tijde worden behouden), in hoofdzaak bestaande uit: c.q. verwijdering van bovengrondse en ondergrondse obstakels, (verlegging van) kabels en leidingen daaronder

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

begrepen, verwijdering c.q. inpassing van archeologische resten, verwijdering van explosieven en munitie, sanering van de bodem en het grondwater (conform de eisen van het ter zake bevoegde gezag), terreinophoging c.q. ontgraving, aanleg van riolering, inclusief infiltratiesystemen voor de opvang van hemelwater, aanleg van (bouw)wegen en (aansluitpunten voor) (bouw)stroom en (bouw)water, alles conform de geldende wet- en regelgeving en overeenkomstig het beleid bevoegd gezag, in zodanige mate en op zodanige wijze dat het Exploitatiegebied geschikt is voor de beoogde inrichting, bebouwing en gebruik;

Definitief Bouwplan:

het definitieve bouwplan voor de herontwikkeling van het Verkochte dat door Partijen op basis van het door de Exploitant ingediende Ontwerp Bouwplan gezamenlijk dient te worden vastgesteld voor de binnen het Project te realiseren bebouwing en inrichting. Het Definitief Bouwplan bevat duidelijke tekeningen en een duidelijke omschrijving van wat ter plaatse van het Verkochte door de Exploitant zal worden gerealiseerd en vervolgens in stand gehouden en dient als basis voor het ontwerp van het Nieuwe Bestemmingsplan;

Exploitatiegebied:

de voormalige Dr. Landmanschool en de oude directeurswoning aan de Kastanjelaan 10-12 te Helvoirt, gemeente Haaren en de buitenruimte aan de achterzijde daarvan. Het betreft de grond met opstallen kadastraal bekend:
- Helvoirt D 3721, Helvoirt D5074, Helvoirt, Helvoirt D5289, met uitzondering van het openbare pad aan de westzijde, in totaliteit ongeveer 2.424 m², zoals weergegeven op de als **Bijlage 3** aan de Overeenkomst aangehechte tekening de dato 21-10-2020, kenmerk;

Geldende Bestemmingsplan:

het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het Verkochte Bestemmingsplan Kom Helvoirt;

Harmonie:

Harmonie Kunst Adelt

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

<u>Inschrijving:</u>	ingediend door de Exploitant, de dato [invullen datum], in de gunningsfase van de Aanbestedingsprocedure Bijlage 4 ;
<u>Monumentale Gevels:</u>	de gevels van de bestaande gebouwen op het Verkochte die zijn aangewezen als gemeentelijk monument en als onderdeel van het Project in stand moeten worden gehouden;
<u>Nieuwe Bestemmingsplan:</u>	het bestemmingsplan dat de realisatie van het Project mogelijk maakt;
<u>Ontwerp Bouwplan:</u>	het door de Exploitant in het kader van de Aanbestedingsprocedure bij haar inschrijving ingediende inzending bestaande uit het schetsontwerp (als bedoeld in paragraaf 3.4 onder 1 van het Reglement) en de businesscase (als bedoeld in paragraaf 3.4 onder 2 van het Reglement);
<u>Overeenkomst:</u>	deze overeenkomst;
<u>Partijen:</u>	de Gemeente en de Exploitant gezamenlijk;
<u>Project:</u>	het voor rekening en risico van de Exploitant ontwikkelen en realiseren van [hier omschrijving invullen] overeenkomstig het Definitief Ontwerp met betrekking tot de herontwikkeling van het Verkochte en met inachtneming van de verplichtingen zoals opgenomen in de Aanbestedingsstukken en de Overeenkomst;
<u>Projectgroep:</u>	het overlegorgaan als bedoeld in artikel 22 van de Overeenkomst;
<u>Reglement:</u>	het reglement zoals dat geldt in het kader van de Aanbestedingsprocedure
<u>Verkochte:</u>	het Exploitatiegebied;
<u>Woonrijp maken:</u>	het voor rekening en risico van de Exploitant in het kader van de realisatie van het Project in definitieve vorm) waar nodig afwerken van de openbare ruimte rondom het Exploitatiegebied, voor zover nodig ook nadat de eventuele bebouwing is voltooid, alsmede

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

het treffen van waar nodig tijdelijke voorzieningen in de openbare ruimte vooruitlopend op het in definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, één en ander zoals uitgewerkt in artikel 8 van de Overeenkomst alsmede in Bijlage 2 en overeenkomstig de Inschrijving en met inachtneming van de verplichtingen zoals opgenomen in de Aanbestedingsstukken.

Nemen het volgende in aanmerking (de overwegingen):

- a) de Gemeente is eigenaar van het Exploitatiegebied (ook aangeduid als het Verkochte);
- b) de Gemeente wenst het Exploitatiegebied voor een vaste koopprijs aan een private partij te verkopen. Niet aan de hoogste bidder, maar aan de ontwikkelaar met het beste herontwikkelingsplan;
- c) hiertoe is de Gemeente op 28 oktober 2020 de Aanbestedingsprocedure gestart;
- d) de Exploitant heeft in het kader van de Aanbestedingsprocedure het Ontwerp Bouwplan ingediend en aan de Gemeente een onvoorwaardelijk en onherroepelijk bod gedaan op het Verkochte;
- e) de Aanbestedingsprocedure heeft geresulteerd in een besluit tot gunning aan de Exploitant van [**datum invullen**];
- f) de Exploitant koopt daarom het Verkochte in de huidige staat van de Gemeente die het Verkochte aan de Exploitant verkoopt;
- g) de Exploitant werkt het Ontwerp Bouwplan in samenwerking met de Gemeente uit tot een Definitief Bouwplan;
- h) het Exploitatiegebied heeft momenteel nog de volgende bestemming: Maatschappelijk conform het Geldende Bestemmingsplan;
- i) de Exploitant zal vervolgens op basis van het Definitief Bouwplan (het ontwerp voor) het Nieuwe Bestemmingsplan (inclusief alle bijbehorende documenten zoals onderzoeksrapporten etc.) voor haar rekening voortvarend voorbereiden en betreft de Gemeente daarbij;
- j) indien en zodra Partijen overeenstemming hebben bereikt over het ontwerp voor het Nieuwe Bestemmingsplan, zal de Gemeente dat in procedure brengen;
- k) De Exploitant en ontwikkelt en realiseert vervolgens het Project op het Verkochte voor eigen rekening en risico;
- l) de gemaakte afspraken leggen Partijen hierbij vast;

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

A. Algemene bepalingen

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

- 1.1 Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder de Exploitant het Project dient te realiseren. Daarnaast bevat de Overeenkomst afspraken over de rol van de Gemeente in het kader van de voor het Project benodigde publiekrechtelijke besluiten. Voorts voorziet de Overeenkomst in afspraken ter zake de verkoop en levering van het Exploitatiegebied aan de Exploitant door de Gemeente, de tussen Partijen te hanteren overlegstructuur en planning. Tot slot bevat de Overeenkomst aanvullende bepalingen inclusief een terugkoopregeling en ter zake de Wet Bibob.
- 1.2 Daarbij verbinden Partijen zich over en weer tot het plegen van redelijkerwijs van hen te verwachten inspanningen om het doel van de Overeenkomst te realiseren. Partijen zullen daarbij rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen.

Artikel 2 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor de samenwerking tussen Partijen zijn:

- 2.1 De Gemeente heeft het Exploitatiegebied in eigendom en verkoopt het Exploitatiegebied in huidige staat ('as is where is') aan de Exploitant die het van de Gemeente koopt.
- 2.2 De Exploitant ontwikkelt en realiseert het Project op het Exploitatiegebied voor eigen rekening en risico. Waaronder ook is begrepen het Bouwrijp en waar nodig Woonrijp maken, alsmede het doorlopen van een procedure om het Geldende Bestemmingsplan te herzien naar het Nieuwe Bestemmingsplan dat realisatie van het Project mogelijk maakt, met inachtneming van de Inschrijving, de Aanbestedingsstukken en de Overeenkomst.

Artikel 3 Inleidende bepalingen

- 3.1 De Bijlagen bij de Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst. Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: de Aanbestedingsstukken;
Bijlage 2: VERVALLEN;
Bijlage 3: de tekening van het Exploitatiegebied van 21-10-2020;
Bijlage 4: de Inschrijving;
Bijlage 5: Huurovereenkomst met de Harmonie.
- 3.2 Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetswijziging.
- 3.3 Bij strijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en de Aanbestedingsstukken en/of de Bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Artikel 4 Definities en de overwegingen

- 4.1 De definitiebepalingen en de overwegingen maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

B. Verplichtingen van de Exploitant en de Gemeente

Artikel 5 Stedenbouwkundige uitgangspunten/verplichtingen **Exploitant**

- 5.1 Het Project dient gerealiseerd te worden met inachtneming van:
- het Definitief Bouwplan dat wordt opgesteld op basis van het door de Exploitant ingediende Ontwerp Bouwplan;
 - het Nieuwe Bestemmingsplan;
 - het beeldkwaliteitsplan.
- 5.2 De Exploitant zal de hiervoor genoemde documenten (inclusief alle bijbehorende documenten zoals onderzoeksrapporten etc.) voortvarend (laten) voorbereiden en betreft de Gemeente daarbij. Partijen zijn verplicht steeds zo spoedig mogelijk te voldoen aan eventuele verzoeken van elkaar omtrent nadere gegevens en/of documenten ten behoeve van het opstellen en toetsen van het Nieuwe Bestemmingsplan en deze binnen door Partijen over en weer gestelde redelijke termijnen aan te leveren.
- 5.3 Ten tijde van de ondertekening van de Overeenkomst zijn de in lid 1 genoemde documenten nog niet gereed. Partijen zijn overeengekomen dat de kosten van het vervaardigen van de betreffende documenten door de Exploitant worden gedragen. Bij de vervaardiging van de in lid 1 van dit artikel vermelde documenten dienen de navolgende uitgangspunten in acht te worden genomen:
- in het Nieuwe Bestemmingsplan zal voor het Exploitatiegebied een gedetailleerde eindbestemming worden vastgelegd;
 - in het Nieuwe Bestemmingsplan zal zoveel mogelijk worden geborgd dat het Verkochte uitsluitend mag worden gebruikt conform het Definitief Bouwplan (bijvoorbeeld als in het Definitief Bouwplan is vastgelegd dat ter plaatse van het Verkochte bepaalde categorieën huur- en/of koopwoningen zullen worden gerealiseerd, dan zal in het Nieuwe Bestemmingsplan ook worden vastgelegd dat ter plaatse van het Verkochte uitsluitend de betreffende categorieën huur- en/of koopwoningen zijn toegestaan;
 - de opzet en ruimtelijke onderbouwing van het Nieuwe Bestemmingsplan moet aansluiten op de werkwijze zoals gebruikelijk binnen de Gemeente;
 - het Nieuwe Bestemmingsplan zal erin voorzien dat de Harmonie haar activiteiten in het door haar gehuurde gedeelte van het Verkochte kan blijven voortzetten.

Artikel 6 Verplichtingen Gemeente

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- 6.1 Nadat het college van de Gemeente het door de Exploitant opgestelde ontwerp van het Nieuwe Bestemmingsplan heeft goedgekeurd, zal het ontwerp van het Nieuwe Bestemmingsplan in procedure worden gebracht. De Gemeente zal zich er daarna voor inspannen dat het Nieuwe Bestemmingsplan de wettelijke bestemmingsplanprocedure voortvarend doorloopt.
- 6.2 De Gemeente zal zich inspannen de daadwerkelijke verwezenlijking van het Project nadat het Bestemmingsplan in werking is getreden, te bevorderen. De Gemeente zal zich inspannen om door de Exploitant ingediende aanvragen om omgevingsvergunningen die voor de verwezenlijking van het Project nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, althans te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar wettelijke taak behoort.
- 6.3 De Gemeente zal de Exploitant op de hoogte houden van de voortgang van de hiervoor bedoelde procedures.
- 6.4 De in dit artikel vastgelegde inspanningsverplichting van de Gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid er toe leidt dat de Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de Gemeente. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties en evenmin als de gemeenteraad van de Gemeente besluit om het Nieuwe Bestemmingsplan niet vast te stellen.
- 6.5 De inspanningsverplichting van de Gemeente als bedoeld in lid 1 van dit artikel eindigt op het moment dat het Nieuwe Bestemmingsplan niet uiterlijk op 1 januari 2024] wordt vastgesteld.
- 6.6 De Exploitant vrijwaart de Gemeente, zowel in als buiten rechte, voor alle schade en kosten alsmede aanspraken van derden in verband met het niet verkrijgen en/of niet onherroepelijk worden van het Nieuwe Bestemmingsplan. De Gemeente kan in dat geval niet voor schade en kosten worden aangesproken.

Artikel 7 Planschade en nadeelcompensatie

- 7.1 De Exploitant verbindt zich alle tegemoetkomingen in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro, met inbegrip van rente en kosten, die een gevolg zijn van het Nieuwe Bestemmingsplan dan wel de voor het Project benodigde omgevingsvergunningen aan de Gemeente te vergoeden. Tevens

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- verbindt de Exploitant zich aan de Gemeente te voldoen de kosten van de (administratieve) afhandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade, waaronder (maar niet uitsluitend) de kosten van de planschadebeoordelingscommissie.
- 7.2 De Gemeente zal de Exploitant zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis stellen van iedere ontvangen aanvraag om vergoeding van planschade of nadeelcompensatie, die voortvloeit uit het Nieuwe Bestemmingsplan of die voortvloeit uit een met het Project samenhangend (verkeers-)besluit en/of handeling. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Wro en het Bro.
- 7.3 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een vergoeding van planschade of nadeelcompensatie, het bedrag aan toegekende vergoeding schriftelijk aan de Exploitant mededelen.
- 7.4 De Exploitant kan ervoor kiezen om op basis van de uitkomsten van de in haar opdracht uit te voeren risicoanalyse een overeenkomst te sluiten met degenen die volgens deze analyse planschade zal of zullen lijden, waarin voor de geraamde schade compensatie wordt geboden onder de opschortende voorwaarde dat de planologische maatregel onherroepelijk wordt. In het geval een dergelijke overeenkomst wordt gesloten, dient daarin uitdrukkelijk opgenomen te worden dat de geboden compensatie dient ter compensatie van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. De Exploitant zal een kopie van de gesloten overeenkomst overleggen aan de schadebeoordelingscommissie.
- 7.5 Nadat het besluit tot toekenning van een vergoeding van planschade of nadeelcompensatie onherroepelijk is geworden, zal de Gemeente aan de Exploitant een factuur toezenden voor het daarmee gemoeide bedrag. De Exploitant zal het in de factuur genoemde bedrag binnen één maand na dagtekening van de factuur voldoen door overmaking van dat bedrag op rekeningnummer: **[invullen rekeningnummer van de Gemeente]** ten name van de Gemeente onder vermelding van **[invullen referentie]** en het kenmerk van het betreffende besluit.
- 7.6 Als de Gemeente op grond van artikel 6.1.3.7 Bro voorschotten op de toe te kennen vergoeding dient te voldoen zulks ter beoordeling van de Gemeente, geldt het voorgaande eveneens voor het betalen van deze voorschotten. Het restitutierisico van betaalde voorschotten berust bij de Exploitant

Artikel 8 Bouwplicht

- 8.1 De Exploitant is verplicht om het Project voor eigen rekening en risico te realiseren overeenkomstig:
- de door Exploitant gedane Inschrijving en met inachtneming van:

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- de verplichtingen zoals opgenomen in de Aanbestedingsstukken;
 - het Nieuwe Bestemmingsplan;
 - het Definitief Bouwplan dat is opgesteld op basis van het door de Exploitant ingediende Ontwerp Bouwplan;
 - de verleende omgevingsvergunningen ten behoeve van de verwezenlijking van het Project;
 - het bepaalde in de Overeenkomst;
- 8.2 Daaronder wordt in ieder geval verstaan:
- o het Bouwrijp maken;
 - o de realisatie van het Project;
 - o het Woonrijp maken van het Exploitatiegebied.
- 8.3 Alle kosten om het Exploitatiegebied geschikt te maken voor het beoogde gebruik zijn voor rekening van Exploitant.
- 8.4 De Exploitant dient een zorgvuldig communicatietraject met de omwonenden te doorlopen. De Exploitant dient zelf een actief participatietraject met betrokkenheid vanuit de buurt op te pakken. In dit kader dient de Exploitant vóór het indienen van de aanvraag tot herziening van het Nieuwe Bestemmingsplan een informatieavond te organiseren voor omwonenden/belanghebbenden. Ook vóór het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning dient de Exploitant een informatieavond te organiseren voor omwonenden/belanghebbenden.

Artikel 9 Verzekeringen

- 9.1 Verzekeringen:
- a. de Exploitant draagt voor haar rekening zorg voor het tijdig afsluiten van CAR-verzekeringen of vergelijkbare verzekeringen krachtens welke adequate dekkingen van risico's (in het bijzonder van de wettelijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden) bij de realisatie van het Project zullen zijn verzekerd;
 - b. De Exploitant verschafft de Gemeente op eerste verzoek een kopie van de polis(sen).

Artikel 10 Schade

- 10.1 Het optreden van schade aan de bestaande omgeving (bebouwing en infrastructuur) als gevolg van de ontwikkeling en realisatie van het Project is voor rekening en risico van de Exploitant. De Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle schadeclaims van derden, hoe ook genaamd, veroorzaakt door de realisatie van het Project door de Exploitant of ontstaan door derden die door de Exploitant zijn ingeschakeld voor de realisatie van het Project.
- 10.2 Voorafgaand aan de start van de realisatie van het Project wordt door de Exploitant, in aanwezigheid van (een vertegenwoordiger van) de Gemeente de bestaande omgeving opgenomen en schriftelijk vastgelegd teneinde de bestaande situatie vast te leggen.

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- 10.3 Een kopie van de opname wordt voorafgaand aan de start van de realisatie van het Project door de Exploitant aan de Gemeente overgelegd en dient door de Gemeente schriftelijk akkoord te worden bevonden alvorens werken van welke aard dan ook in aanvang kunnen worden genomen.

C. Koop van het Verkochte

Artikel 11 Object en koopprijs

- 11.1 De Gemeente verkoopt aan de Exploitant en de Exploitant koopt van de Gemeente het Verkochte.
- 11.2 Levering van het Verkochte zal geschieden binnen de in artikel 23.1 sub a. van de Overeenkomst genoemde termijn.
- 11.3 De feitelijke levering van het Verkochte aan de Exploitant vindt plaats gelijktijdig met de notariële levering.
- 11.4 De koopprijs (die de Exploitant aan de Gemeente verschuldigd is voor het Verkochte bedraagt € 750.000,00 (zegge: zevenhonderdvijftig duizend euro 0/00).

Artikel 12 Notaris

- 12.1 De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen of waarnemers verbonden aan notariskantoor [**hier invullen naam notaris en notariskantoor**] (hierna: "de notaris"). Voor de termijn van levering wordt verwezen naar artikel 23.1 sub a. van de Overeenkomst.

Artikel 13 Kosten en belastingen

- 13.1 Alle kosten en belastingen gemoeid met de overdracht, waaronder begrepen eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting, het kadastraal tarief en de notariskosten, zijn voor rekening van de Exploitant en zijn niet in de koopprijs voor het Verkochte begrepen.
- 13.2 De Gemeente zal op eerste verzoek van de Exploitant medewerking verlenen aan een door de Exploitant gewenste fiscale optimalisatie (inzake overdrachtsbelasting/omzetbelasting) en de Gemeente zal zich inspannen om bij de overdracht van het Verkochte een voor de Exploitant zo optimaal mogelijk fiscaal regime te realiseren. De Gemeente zal in dat verband meewerken aan zodanige aanpassing van de in de Overeenkomst en de daarmee samenhangende overeenkomsten vastgelegde afspraken dat de overdracht van het Verkochte voor de Exploitant op de meest gunstige fiscale condities kan plaatsvinden, mits de aanpassing geen wezenlijke afbreuk doet aan de strekking van deze Overeenkomst en de daarmee samenhangende overeenkomsten en de bedoeling van Partijen. De Exploitant vergoedt aan de Gemeente ter zake een door de Exploitant gewenste fiscale optimalisatie alle eventuele fiscale nadelen/schade/kosten (en daarover verschuldigde belastingen) en alle eventuele (aanvullende)

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

overige nadelen/schade/kosten. De compensatie/vergoeding van de hiervoor bedoelde (fiscale en andere) nadelen/schade/kosten wordt bindend vastgesteld door de fiscalist/accountant van de Gemeente en betaling van de betreffende vergoeding vindt uiterlijk op de datum van levering van het Verkochte plaats via de kwaliteitsrekening van de notaris.

- 13.3 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de leveringsakte voor rekening van de Exploitant. De dan lopende baten en lasten, zullen tussen partijen worden verrekend.

Artikel 14 Betaling

- 14.1 De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen, alsmede de te verrekenen baten en lasten, vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris.
- 14.2 De Exploitant is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door betaling op de kwaliteitsrekening van de notaris, met valuterings van uiterlijk de dag van ondertekening van de akte.
- 14.3 De notaris zal eerst tot uitbetaling aan de Gemeente overgaan, zodra hem is gebleken dat de Gemeente aan haar verplichting heeft voldaan tot levering vrij van hypotheek en beslagen, die ingevolge deze Overeenkomst niet door de Exploitant worden overgenomen.
- 14.4 De notaris houdt het door of namens de Exploitant betaalde voor de Exploitant tot het moment waarop hem uit onderzoek is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig lid 3 van dit artikel bepaalde. Daarna houdt de notaris de betrokken gelden voor de Gemeente, behoudens voor zover deze bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen als in het vorige lid bedoeld zijn genomen of op andere grond volgens de afrekening van de notaris aan anderen toekomen.

Artikel 15 Juridische en feitelijke eigenschappen ten tijde van levering (conformiteit)

- 15.1 De Gemeente verkoopt het Verkochte in de huidige staat 'as is where is' aan de Exploitant in de meest ruime zin van het woord en geeft ter zake het Verkochte geen enkele garantie af aan de Exploitant eveneens in de meest ruime zin van het woord. De Exploitant heeft zelf nadrukkelijk onderzoek gedaan naar de feitelijke en juridische staat van het Verkochte. Mocht het Verkochte naar het oordeel van de Exploitant op enigerlei wijze niet voldoen aan haar verwachtingen, dan komt dat in alle opzichten voor rekening en risico van de Exploitant. Dit houdt onder meer in dat de Gemeente ter zake het Verkochte geen enkele garantie afgeeft ter zake de staat van het Verkochte en/of de geschiktheid ter zake het door de Exploitant beoogde gebruik en/of het huidige gebruik. De Exploitant kan de Overeenkomst niet vernietigen, wijzigen en/of (gedeeltelijk) ontbinden op enigerlei grond. De Exploitant kan jegens de Gemeente geen enkele

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

(schadevergoedings/herstel)vordering instellen, waaronder maar niet uitsluitend, op grond van de artikelen 6:228, 6:229, 6:230, 7:15, 7:17, 7:20, 7:21 en 7:23 BW, en de Exploitant doet bij voorbaat afstand van al haar eventuele (al dan niet toekomstige) rechten ter zake. De Exploitant aanvaardt nadrukkelijk alle eventuele lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte als bedoeld in artikel 7:15 BW. Ook voor zover de betreffende lasten en beperkingen niet aan de Exploitant bekend zijn, aanvaardt zij deze nadrukkelijk.

- 15.2 Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan, de registergoederen tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, en vrij van huren (met uitzondering van de huurovereenkomst met de Harmonie) en andere gebruiksrechten en zonder aanspraken wegens huurbescherming.
- 15.3 De Exploitant aanvaardt nadrukkelijk alle lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en hierna omschreven, alsmede alle eventuele onbekende lasten en beperkingen (zie ook lid 2 van dit artikel). De Exploitant heeft kennisgenomen van de volgende akten:
[hier opsomming relevante notariële akten opnemen; in te vullen door een notaris;]
- 15.4 De Exploitant aanvaardt ook nadrukkelijk alle eventuele lasten en beperkingen die tussen het moment van het sluiten van de Overeenkomst en het moment van het passeren van de akte van levering eventueel op het Verkochte zouden komen te rusten, mits deze niet voortvloeien uit verplichtingen die de Gemeente is aangegaan.
- 15.5 Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Verkochte, is vermeld dat er geen aantekening in voormelde registers ten aanzien van het Verkochte is gemeld, anders dan dat het Verkochte is aangewezen als gemeentelijk monument. Vorenstaande laat onverlet dat er publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Verkochte, die niet zijn ingeschreven in voormelde openbare registers en/of de gemeentelijke beperking registratie. De Exploitant aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen eveneens uitdrukkelijk.
- 15.6 Enig verschil tussen de werkelijke en de in de Overeenkomst genoemde grootte van het Verkochte zal aan geen van de Partijen aanleiding geven tot verrekening respectievelijk het instellen van enigerlei actie.
- 15.7 Partijen geven hierbij opdracht aan de notaris om in de akte van levering van het Verkochte door middel van een de Gemeente conveniërend beding betreffende een erfdiensbaarheid en/of kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding met daaraan gekoppelde boetebedingen, te borgen dat het Verkochte ook daadwerkelijk 15 jaar na de levering daarvan door de Gemeente aan de Exploitant, niet anders wordt gebruikt dan conform het

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Definitief Bouwplan. Als het Definitief Bouwplan bijvoorbeeld voorziet in de realisatie en exploitatie van woningen in een bepaald huur- en/of koopcategorie, dan zal in de akte van levering van het Verkochte door middel van het hiervoor bedoelde beding worden geborgd dat het Verkochte gedurende de hiervoor vermelde termijn ook niet anders mag worden gebruikt dan als woningen in het betreffende huur- en/of koopcategorie.

Artikel 16 Mededelingen omtrent asbest, bodem, ecologie en bouwhistorie

Op de voet van artikel 15 lid 1 van de Overeenkomst komt elke eventuele aanwezigheid van bodem- en/of grondwaterverontreiniging, (niet gesprongen) explosieven, asbest en/of (ander) (bodem)vreemd materiaal volledig voor risico van de Exploitant.

Artikel 17 Garanties en verklaringen Gemeente

17.1 De Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van pacht, huur, huurkoop, voorkeursrechten, optierecht of andere aanspraken tot gebruik, tenzij elders in de Overeenkomst anders is bepaald. Zie ook artikel 19 van de Overeenkomst waarin is vastgelegd dat een deel van het Verkochte thans is verhuurd aan de Harmonie.

Artikel 18 Overdracht aanspraken

18.1 Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op de Exploitant per het tijdstip van het passeren van de akte van levering. De Gemeente verplicht zich haar bekende gegevens ter zake aan de Exploitant te verstrekken en machtigt de Exploitant hierbij deze overgang c.q. overdracht van aanspraken voor rekening van de Exploitant te doen mededelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Artikel 19 Huurovereenkomst Harmonie

19.1 Een gedeelte van het Verkochte is door de Gemeente verhuurd aan de Harmonie.

Artikel 20 Risico-overgang, beschadiging

20.1 Het Verkochte komt vanaf de levering voor risico van de Exploitant.

20.2 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de Gemeente verplicht de Exploitant daarvan binnen acht en veertig (48) uur nadat het onheil hem bekend geworden is, in kennis te stellen en is de Overeenkomst van rechtswege ontbonden indien en voor zover de beschadiging/het tenietgaan voor de Exploitant - gezien de beoogde bestemming van het Verkochte - nadeel oplevert, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de datum van levering:

- a. de Exploitant niettemin uitvoering van de Overeenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente aan de Exploitant zal leveren: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke de Gemeente ter zake van de schade uit hoofde van verzekering en/of uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; óf
- b. de Gemeente verklaart de schade vóór de datum van levering dan wel binnen een redelijke termijn nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die waarop de hersteltermijn is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren is voltooid, heeft de Exploitant alsnog het recht de Overeenkomst te ontbinden.

Ingeval de Exploitant kiest voor het bepaalde sub a. en de Gemeente voor het bepaalde sub b., dan is de keuze van de Gemeente bepalend.

Artikel 21 Overdracht rechten en vervreemdingsverbod

21.1 De uit deze Overeenkomst voor de Exploitant voortvloeiende vorderingsrechten en verplichtingen zijn zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet overdraagbaar. De Gemeente is gerechtigd aan haar goedkering nadere voorwaarden te verbinden. Dit beding kwalificeert als een beding als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW waaraan Partijen beogen goederenrechtelijke werking toe te kennen.

21.2 Zolang het Verkochte niet volledig is bebouwd conform het bepaalde in Artikel 23.1 sub d. geldt het navolgende vervreemdingsverbod, dat na voltooiing van de bebouwing vervalt:

- a. het is de Exploitant - of diens rechtsopvolger onder algemene titel - verboden het Verkochte te vervreemden, tenzij de Gemeente voor de vervreemding vooraf schriftelijke toestemming heeft verleend;

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- b. als de Exploitant in strijd handelt met het in sub a bedoelde vervreemdingsverbod, verbeurt de Exploitant aan de Gemeente een direct (en dus zonder dat een ingebrekestelling nodig is) opeisbare boete van € 2.000.000,00 (zegge: tweemiljoen euro 0/00).
- c. onder vervreemding als bedoeld in sub a. wordt behalve eigendomsoverdracht (economische eigendomsoverdracht daaronder begrepen), ook begrepen uitgifte in erfpacht of opstal of vestiging van een recht van (vrucht)gebruik;
- d. het in sub a. bedoelde vervreemdingsverbod geldt niet indien de vervreemding geschiedt in geval van verkoop en levering ex artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (parate executie door een hypotheekhouder) of indien de vervreemding geschiedt bij wijze van verdeling en levering van een ontbonden huwelijksgemeenschap waarin de Exploitant deelgenoot is. In laatstgemeld geval dient de sub a. bedoelde verplichting opgelegd te worden aan de verkrijgende deelgenoot.

D. Afspraken ter zake overlegstructuur en planning

Artikel 22 Projectgroep

- 22.1 Partijen zullen een Projectgroep instellen. De Projectgroep bestaat uit:
- de projectleider van de Exploitant;
 - de projectleider van de Gemeente;
 - op incidentele basis: beleidsadviseurs, civiele projectleiders en vergunningverleners van de Gemeente en adviseurs van de Exploitant
- 22.2 De Projectgroep heeft onder meer als doel:
- a. het onderling informeren van Partijen over aangelegenheden betreffende het Project;
 - b. het afstemmen van de activiteiten van Partijen;
 - c. zo mogelijk tot oplossing brengen van eventuele conflicten.
- 22.3 De Projectgroep vergadert in ieder geval tot aan het in procedure brengen van het Nieuwe Bestemmingsplan, maandelijks, conform een bij de totstandkoming van de Overeenkomst vast te stellen vergaderschema, of zoveel vaker als nodig is of één van Partijen nodig of wenselijk vindt. De agenda wordt in onderling overleg bepaald en omvat in ieder geval:
- o voortgang en planning;
 - o communicatie en participatie met omwonenden;
- De verslagen van de vergaderingen zullen door de deelnemers van de projectgroep in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld.

Artikel 23 Planning en termijnen

- 23.1 Voor de in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen van de Exploitant gelden de volgende termijnen:
- a. juridische levering van het Verkochte door Gemeente aan de Exploitant tegen betaling van de koopprijs uiterlijk acht weken na definitieve

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

gunning door een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het juryrapport.

- b. aanleveren ontwerp voor het Nieuwe Bestemmingsplan door de Exploitant (dat ontwerp voor het Nieuwe Bestemmingsplan dient gereed te zijn voor het in procedure brengen daarvan door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente): uiterlijk zes maanden na levering na levering van het Verkochte.
- c. indienen ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning: binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van het Nieuwe Bestemmingsplan.
- d. tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend en de voorzieningenrechter de omgevingsvergunning heeft geschorst, dienen de (bouw) werkzaamheden voor het gehele Project aan te vangen binnen drie maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning. Indien een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend en de voorzieningenrechter de omgevingsvergunning heeft geschorst, dienen de (bouw) werkzaamheden voor het gehele Project aan te vangen uiterlijk binnen drie maanden na het alsnog onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Na aanvang dienen de (bouw) werkzaamheden in één onderbroken bouwstroom en met bekwame spoed te worden uitgevoerd en voltooid binnen een termijn van uiterlijk 24 maanden.
- e. de Exploitant verbeurt bij de niet-nakoming van de in sub d bedoelde verplichting een boete indien aan de volgende, cumulatieve voorwaarden is voldaan:
 - o de Exploitant heeft gedurende tien achtereenvolgende werkbare werkdagen geen bouwwerkzaamheden verricht;
 - o de Gemeente heeft de Exploitant na ommekomst van deze termijn een schriftelijke ingebrekestelling gestuurd, waarin de Exploitant wordt gemaand om binnen een termijn van minimaal tien werkdagen de werkzaamheden te (doen) hervatten; en
 - o hervatting binnen deze termijn is uitgebleven.

De boete bedraagt vijfhonderd euro € 500,00 per kalenderdag dat de onderbreking van werkzaamheden voortduurt, te rekenen vanaf het moment waarop de door de Gemeente in haar ingebrekestelling gestelde termijn is verstreken. De boete heeft niet de strekking in de plaats te treden van eventuele andere aanspraken. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en aanvullende schadevergoeding van de Gemeente onverlet. Werkdagen worden vermoed werkbaar te zijn behoudens door de Exploitant te leveren tegenbewijs. Op de begrippen werkdag en werkbare werkdag zijn de definities van toepassing zoals vastgelegd in paragraaf 8 UAV 2012.

23.2 Voor de in deze Overeenkomst opgenomen verplichtingen van de Gemeente gelden de volgende termijnen:

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- a. levering van het Verkochte aan de Exploitant:
uiterlijk acht weken na gunning.
- 23.3 De in dit artikel genoemde termijnen zijn geen fatale termijnen. Voor het intreden van verzuim is een ingebrekestelling vereist als bedoeld in artikel 6:82 BW.

E. Aanvullende bepalingen inclusief een terugkoopregeling

Artikel 24 Looptijd en (tussentijdse) beëindiging

- 24.1 De Overeenkomst wordt tussen Partijen aangegaan per datum van laatste ondertekening en wordt aangegaan voor de duur van de integrale realisatie van het Project en totdat Partijen aan hun verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst hebben voldaan.
- 24.2 De Overeenkomst kan door de Gemeente eenzijdig voortijdig worden beëindigd door opzegging of gehele of gedeeltelijke ontbinding in het geval van een faillissement of surséance van betaling van de Exploitant behoudens indien binnen 2 maanden:
- de Exploitant aantoont dat de uitvoering van deze Overeenkomst dientengevolge niet in gevaar komt;
 - de contract positie van de Exploitant door één of meerdere aan de Exploitant gelieerde partij(en) is overgenomen, een en ander met inachtneming van het bepaald in artikel 21.1 van de Overeenkomst.

Artikel 25 (Terug)levering van het Verkochte

- 25.1 Als Partijen in gezamenlijk overleg schriftelijk vaststellen dat het Nieuwe Bestemmingsplan, definitief niet tot stand komt/niet onherroepelijk wordt, heeft de Exploitant het recht om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het Verkochte (terug) te koop aan te bieden aan de Gemeente.
- 25.2 De Exploitant dient hiertoe, binnen drie maanden nadat Partijen in gezamenlijk overleg hebben vastgesteld dat het Nieuwe Bestemmingsplan, definitief niet tot stand komt/niet onherroepelijk wordt, een schriftelijk voorstel te doen aan de Gemeente.
- 25.3 De Gemeente is alsdan verplicht om het Verkochte van de Exploitant te kopen indien:
- a. het Verkochte zich in dezelfde staat en toestand bevindt als ten tijde van de levering door de Gemeente aan de Exploitant, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd om hiertoe het Verkochte van binnen en van buiten te inspecteren;
 - b. De (terug)koopprijs voor het Verkochte en de bestaande opstallen is gelijk aan de koopprijs die de Exploitant aan de Gemeente voor het Verkochte betaalt ter grootte van € 750.000,00 (zegge: zevenhonderdvijftigduizend euro 0/00),- (kosten koper en exclusief belastingen) te verminderen met een korting daarop ter grootte van 25%. Alle kosten en belastingen gemoeid met de (terug)levering,

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

waaronder begrepen eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting, het kadastraal tarief en de notariskosten, zijn voor rekening van de Exploitant.

- 25.4 Partijen zullen de (terug)koop vastleggen in een daartoe nader op te stellen koopovereenkomst, een en ander met inachtneming van het bepaalde in dit artikel.
- 25.5 De voor de overdracht vereiste akte van (terug)levering zal worden verleden op een door de Gemeente te bepalen termijn, ten overstaan van de notaris.
- 25.6 De betaling van de (terug)koopprijs, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van (terug)levering.
- 25.7 Het Verkochte zal aan De Gemeente in eigendom worden (terug)overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de Overeenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 25.8 De feitelijke (terug)levering en aanvaarding van het Verkochte vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van (terug)levering, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten, behalve de huurovereenkomst met de Harmonie (zie artikel 19 van de Overeenkomst). De Exploitant staat er voor in dat het Verkochte bij de feitelijke levering onbezwaard is, vrij van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en leeg en ontruimd is. Ook zal het ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.
- 25.9
- a. het Verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van (terug)levering voor risico van de Gemeente, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op de Gemeente.
 - b. als (de opstallen op) het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is de Exploitant verplicht de Gemeente hiervan onverwijld in kennis te stellen.
 - c. als (de opstallen op) het Verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is de (terug)koop van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van (terug)eigendomsoverdracht:
 1. de Gemeente uitvoering van de (terug)koopovereenkomst verlangt, in welk geval de Exploitant -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde (terug)koopprijs - aan de Gemeente op de overeengekomen dag van (terug)eigendomsoverdracht het Verkochte aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke de Exploitant ter zake van het onheil -

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden toekomen; dan wel

2. de Exploitant verklaart de schade vóór de overeengekomen dag van (terug)eigendomsoverdracht dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische (terug)levering zal alsdan – zo nodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag volgende op die waarop de termijn van vier weken is verstreken. Als binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Gemeente alsnog het recht de (terug)koopovereenkomst te ontbinden. Maakt de Gemeente geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische (terug)levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld. De kosten verbonden aan het naleven van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van de Exploitant, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

25.10 Partijen zijn ter zake de (terug)levering jegens elkaar niet gehouden tot het betalen van enigerlei schade- en/of kostenvergoeding en/ of tegemoetkoming dan wel het ongedaan maken van reeds eerder gedane betalingen of verrichte prestaties.

Artikel 26 Beperking ontbindingsbevoegdheid en aansprakelijkheid

26.1 De Exploitant is niet bevoegd de Overeenkomst in of buiten rechte geheel of gedeeltelijk te ontbinden, te vernietigen of te wijzigen, of een uit de Overeenkomst voortvloeiende verbintenis van de Gemeente om te zetten in een verbintenis tot vervangende schadevergoeding op welke grond dan ook.

Artikel 27 Integriteit

27.1 De Exploitant verklaart dat hij op het moment van sluiten van de Overeenkomst geen van de uitsluitingsgronden zoals van toepassing verklaard op de aanbestedingsprocedure, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de daarin en hieronder beschreven omstandigheden op hem van toepassing is:

- a. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
- b. misbruik van subsidie;
- c. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
- d. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
- e. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
- f. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- g. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
 - h. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
 - i. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
 - j. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
 - k. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
 - l. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
 - m. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.
- 27.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst is de Exploitant verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
- 27.3 De Gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van de Overeenkomst met de Exploitant op te schorten of de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de Exploitant te vergoeden, indien:
- a. een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de Exploitant van toepassing zijn;
 - b. de Exploitant ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;
 - c. al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de Overeenkomst door de Exploitant mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.
 - d. ten aanzien van de Exploitant sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.
 - e. de Exploitant dan wel zijn onderaannemer(s) onvoldoende zijn medewerking (heeft) verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening dan wel een Bibob-onderzoek.
 - f. indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- 27.4 De Exploitant verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel die van toepassing zijn op aan de Exploitant gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de Exploitant indien zij:
- a. direct of indirect leiding geven aan de Exploitant;
 - b. bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - c. over de Exploitant zeggenschap hebben;
 - d. aan de Exploitant vermogen verschaffen;
 - e. in een zakelijk samenwerkingsverband tot de Exploitant staan;
 - f. onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW;
 - g. op de Exploitant anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.
- 27.5 De Exploitant vrijwaart de Gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de Overeenkomst door de Gemeente op grond van dit artikel.
- 27.6 Indien gedurende de looptijd van de Overeenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de Exploitant een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien de Exploitant ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of zij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgning tegen haar is ingesteld, zal de Exploitant zulks onverwijld aan de Gemeente melden.
- 27.7 De Exploitant meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van de Exploitant en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap.
- 27.8 De Exploitant meldt het bij de uitvoering van de Overeenkomst betrekken van derde partijen, zoals onderaannemers, schriftelijk aan de Gemeente voordat deze daadwerkelijk bij de uitvoering worden betrokken. Als de Exploitant voor de uitvoering van de Overeenkomst een derde partij inschakelt, kan de Gemeente deze derde partij voor aanvang van de uitvoering en zolang deze derde partij bij de uitvoering betrokken is screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. De Exploitant staat er voor in dat deze derde partij haar medewerking aan de screening verleent. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd.
- 27.9 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst heeft de Gemeente de bevoegdheid om de Exploitant te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Exploitant nodig heeft, zal de Exploitant hier op eerste verzoek aan voldoen.
- 27.10 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over de Exploitant om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de Overeenkomst, over te gaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Artikel 28 Boetebepaling

Voor zover er in de Overeenkomst aan het niet nakomen van een verplichting geen specifieke boetebepaling is gekoppeld, geldt het navolgende boetebeding:

- 28.1 Voor iedere toerekenbare tekortkoming door de Exploitant van haar (overige) verplichtingen uit de Overeenkomst verbeurt de Exploitant een direct opeisbare boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro 0/00)per kalenderdag. De boete heeft niet de strekking in de plaats te treden van eventuele andere aanspraken. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en aanvullende schadevergoeding van de Gemeente, onverlet.

Artikel 29 Geschillen

- 29.1 Op de Overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- 29.2 Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van (de uitvoering van) de Overeenkomst zullen ontstaan, is de rechtbank Oost Brabant bij uitsluiting bevoegd.
- 29.3 Voor zover één of meerdere bepalingen van de Overeenkomst bij rechterlijke toetsing ongeldig wordt/worden geacht of anderszins ongeldig is/zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-bindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op doel en strekking van de Overeenkomst – afwijken van de niet-bindende bepalingen.

Aldus overeengekomen en in [**invullen hoeveel voud**]voud ondertekend te [**hier plaatsnaam invullen**] op [**hier datum invullen**].

Voor de Gemeente:

.....

Voor de Exploitant

.....

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant: