

Ondergetekenden:

De gemeente Hilversum, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer P.I. Broertjes, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2020 (zaaknummer 642395), hierna te noemen: de **gemeente**,

en

XXXXXXXXXX, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer XXXXXXXXX statutair gevestigd te Hilversum, XXXXXXXXXXXXXXXX, en kantoorhoudende aldaar, welke vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door de heer XXXXXXXX, directeur, hierna verder te noemen: de **exploitant**,

gemeente en exploitant hierna gezamenlijk te noemen: **partijen**;

overwegende:

- dat de exploitant aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt een bouwplan te willen realiseren op dan wel tot herontwikkeling te willen overgaan van (delen van) de percelen grond, gelegen nabij de Neuweg 9 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer(s) 1431, 7313 en 6427, een en ander zoals aangegeven met streeparcering op de aan deze overeenkomst (bijlage 1) gehechte tekening d.d. 28 april 2020, hierna te noemen: '**het exploitatiegebied**';
- dat het exploitatiegebied gelegen is in het bestemmingsplan 'Binnenstad – 2013' en daarin de bestemming 'Gemengd – 1' heeft met de functieaanduiding 'bedrijf';
- dat de exploitant op het moment van het aangaan van deze (anterieure) overeenkomst van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6:24 Wet ruimtelijke ordening (Wro) eigenaar is van het exploitatiegebied;
- dat het bouwplan dan wel de herontwikkeling behelst de realisatie van 34 appartementen, een en ander zoals verbeeld op de bij deze overeenkomst behorende ontwerpbestemmingsplankaart (verbeelding, bijlage 2), voorlopig ontwerp (bijlage 3);
- dat voor het realiseren van het bouwplan een planologische wijziging noodzakelijk is, evenals een omgevingsvergunning;
- dat het door de exploitant beoogde bouwplan geldt als een in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 6.2.1 'aangewezen bouwplan';
- dat daarom gelijktijdig met de vaststelling van de ruimtelijke planwijziging de gemeente ingevolge artikel 6:12 van de Wro gehouden zal zijn om een exploitatieplan vast te stellen conform afdeling 6.4 van de Wro, om zodoende haar eventuele eigen kosten, welke gemoeid zijn met onderhavige particuliere ontwikkeling van de exploitant op de exploitant te verhalen;

de gemeente

de exploitant

- dat de gemeente op basis van 6:12 van de Wro kan afzien van de vaststelling van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd', bijvoorbeeld in een tussen exploitant en Gemeente te sluiten (anterieure) overeenkomst van grondexploitatie;
- dat partijen met onderhavige overeenkomst een 'anterieure overeenkomst van grondexploitatie' sluiten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro;
- dat partijen derhalve de benodigde afspraken wensen vast te leggen in onderhavige (anterieure) overeenkomst van grondexploitatie;
- dat deze overeenkomst van grondexploitatie alleen betrekking heeft op de gronden gelegen in het exploitatiegebied;
- dat de exploitant zich ervan bewust is dat uitsluitend het college van burgemeester en wethouders van de gemeente krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van deze overeenkomst en dat derhalve de overeenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot het aangaan van de onderhavige overeenkomst van het college plus een tevens door de gemeente getekend exemplaar van deze overeenkomst aan de exploitant is overhandigd.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is gericht op:

- het vastleggen van afspraken betreffende het verhalen door de gemeente van kosten als gevolg van het door de exploitant beoogde bouwplan;
- het vastleggen van afspraken met betrekking tot de middeldure huurwoningen in het door exploitant beoogde bouwplan.

Artikel 2: Bouwplan

Het bouwplan dan wel de herontwikkeling beoogt:

het oprichten van een wooncomplex met in totaal 34 woningen én parkeerruimte onder het gebouw hierna te noemen: 'het bouwplan'.

Artikel 3: Planologische procedure / inspanningsverbintenis

1. In overleg met de gemeente worden door exploitant de benodigde ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken ten behoeve van de planologische procedures tijdig aangeleverd bij de gemeente. Het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en het uitvoeren van deze onderzoeken wordt uitgevoerd op kosten van exploitant.

2. Het college van burgemeester en wethouders (hierna te noemen: het college) van de gemeente zal de planologische maatregel om het bouwplan mogelijk te maken, zoals deze door de exploitant is gevraagd en nader door de gemeente wordt vormgegeven, in procedure brengen (ter vaststelling aan de raad voorleggen) zo spoedig mogelijk nadat een ondertekende versie van deze overeenkomst is ontvangen.

3. Het college zal zich – zoveel als redelijkerwijs kan en mag worden verwacht - doch met inachtneming van wettelijke procedures en de door haar te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, bevorderen en zich er toe inspannen alle noodzakelijke publiekrechtelijke procedures met voortvarendheid af te werken.

Deze overeenkomst doet evenwel niet af aan de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden / verantwoordelijkheden van de gemeente(raad). De exploitanten erkennen dat onderhavige overeenkomst niet leidt tot een verplichting van de gemeenteraad aan gronden een bestemming te geven die de gemeenteraad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zou achten. Dit zou zich namelijk niet verdragen met de door de wetgever in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening aan de gemeenteraad toegekende bevoegdheid om – uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening – bestemmingsplannen vast te stellen. De definitieve beslissing over de vaststelling van het bestemmingsplan kan, mede afhankelijk van alle in de loop van de procedure naar voren gekomen feiten en belangen waaronder de belangen van derden, anders uitvallen dan door het college van burgemeester en wethouders bij het besluit tot het aangaan van de onderhavige overeenkomst is ingeschat. De gemeente is daarom jegens de exploitanten nimmer aansprakelijk en/of tot vergoeding van schade, onder welke naam en van welke aard ook, indien de bestuurlijke besluitvorming anders verloopt dan thans door partijen wordt voorzien dan wel indien door ingrijpen van hogere overheden of de rechter het thans door partijen beoogde resultaat wordt belemmerd, vertraagd of gefrustreerd.

Artikel 4: Planschade

1. De exploitant verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade zoals bedoeld in artikel 6.1 eerste lid van de Wro, die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan.

2. De in het eerste lid vermelde verplichting blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, met dien verstande dat de beëindiging slechts plaats vindt indien en voorzover in die periode van 5 jaar geen verzoeken om (plan)schadevergoeding zijn ingediend dan wel indien en voorzover de in die periode ingediende verzoeken om (plan)schadevergoeding alle voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie zijn afgehandeld en tevens door verzoeker aan alle verplichtingen op grond van het bepaalde in dit artikel zal zijn voldaan. Indien na afloop van de genoemde periode van 5 jaar nog 1 of meer verzoeken om (plan)schadevergoeding in behandeling zijn blijft deze verplichting, na afloop van die periode van 5 jaar, nog van kracht gedurende een periode van 4 jaar, of zoveel korter/langer als nodig zal zijn voor de afhandeling tot in hoogste instantie van het laatste verzoek om vergoeding van schade.

3. De gemeente zal exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in (plan)schade die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente zal de exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening planschade 2009' (bijlage 4).

4. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in (plan)schade die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de exploitant meedelen.

Artikel 5: Woningbouwprogramma

1. Binnen het Exploitatiegebied kunnen 34 (vierendertig) woningen gerealiseerd worden.
2. Exploitant verplicht zich om binnen het Exploitatiegebied het volgende type woning te realiseren:
 - a. 17 (zeventien) woningen in de categorie middeldure huur conform het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
 - b. Onder de categorie middeldure huur wordt verstaan 'een zelfstandige huurwoning met een kale aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en een kale (aanvangs)huurprijs van maximaal € 900,- prijspeil 1 januari 2019;
 - c. De in sub b van dit artikel bedoelde minimale kale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte;
 - d. De maximale kale (aanvangs)huurprijs van de aangewezen 17 woningen in de categorie middeldure huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaargemiddelde consumentenprijsindex over het voorafgaande jaar (alle huishoudens, 2015 = 100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek, welke index met maximaal één procentpunt per jaar vermeerderd mag worden.
 - e. De hoogte van de huurprijs van de aangewezen 17 middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in lid 3, met toepassing van sub c en d, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in sub b van dit artikel.
3. Exploitant verplicht zich jegens de gemeente de aangewezen 17 woningen als vastgelegd in artikel 5, lid 2, sub a, van deze overeenkomst voor een periode van minimaal 20 jaar na de eerste ingebruikname voor middeldure huur beschikbaar te houden.
4. Exploitant overlegt op verzoek van de gemeente een verklaring waaruit blijkt welke huurprijzen voor de aangewezen 17 middeldure huurwoningen als vastgelegd in artikel 5 van deze overeenkomst in rekening zijn gebracht in het voorafgaande kalenderjaar.
5. Exploitant verbeurt een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 100.000,- (honderdduizend euro) ten gunste van de gemeente bij overtreding van hetgeen met lid 2 en 3 van dit artikel is overeengekomen. Deze boete laat de bevoegdheid van de gemeente nakoming en/of schadevergoeding te vorderen onverlet.
6. Exploitant is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel – voor zover nog in werking - bij iedere overdracht van woningen of rechten op het gebruik van de 17 aangewezen middeldure huurwoningen als omschreven in lid 2, sub a van dit artikel, waardoor het gebruik door een ander of door anderen wordt verkregen en de verkrijger dit recht verkrijgt teneinde de woningen, al dan niet beroeps- of bedrijfsmatig, te laten gebruiken door derden op grond van welke titel dan ook, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in dit artikel bepaalde in de akte van levering of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete groot € 100.000,- (honderdduizend euro) ten gunste van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze verbindt exploitant zich jegens de gemeente tot het

bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het bepaalde in dit artikel – voor zover nog in werking - als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers / beperkt gerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete groot € 100.000,- (honderdduizend euro) ten gunste van de gemeente. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 6: Openbaarheid overeenkomst

1. De exploitant erkent dat de gemeente als publiekrechtelijk orgaan de wetgeving dient na te leven, waaronder de Wet openbaarheid van bestuur. De gemeente is jegens de exploitant danwel andere partijen die een belang bij deze overeenkomst hebben in dit kader niet tot enige schadevergoeding -hoe ook genaamd- gehouden vanwege haar handelen op grond van deze of andere wetgeving.
2. De exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit onder meer een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente.

Artikel 7: Wijzigingen

Wijzigingen van deze overeenkomst, de bijlage(n) daaronder mede begrepen, dienen schriftelijk tussen partijen te worden overeengekomen en behoeven schriftelijk goedkeuring.

Artikel 8: Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 9: Overdracht contractpositie

De exploitant is niet gerechtigd om zijn rechten en plichten, voortvloeiend uit deze overeenkomst, aan derden in welke vorm dan ook over te dragen, tenzij hij hiervoor voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente heeft ontvangen. De gemeente zal niet op onredelijke gronden haar goedkeuring onthouden aan een verzoek tot een dergelijke overdracht. De gemeente is bevoegd om – ingeval zij bereid is deze toestemming te verlenen – daaraan redelijke voorwaarden te verbinden, die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de verplichtingen als neergelegd in deze overeenkomst.

Artikel 10: Ontbinding

1. Onderhavige overeenkomst kan door iedere partij door middel van een aangetekende brief geheel of gedeeltelijk worden ontbonden (eenzijdig en zonder gerechtelijke tussenkomst):
 - a. in geval van een toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van de wederpartij bij de uitvoering van onderhavige overeenkomst, dan wel indien de exploitant in staat van faillissement is geraakt of surseance van betaling heeft gekregen;

de gemeente

de exploitant

b. indien de exploitant zonder daarvoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van de gemeente te hebben verkregen, zijn contractpositie overdraagt; in het onderhavige geval verbeurt de exploitant aan de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,- (honderdduizend euro) ten gunste van de gemeente;

c. in geval uiterlijk 31 december 2022 het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is geworden en de onherroepelijkheid ook niet binnen redelijke termijn is te verwachten (en derhalve geen onherroepelijke vergunningen kunnen worden verkregen voor het bouwplan op basis waarvan de exploitant tot de beoogde herontwikkeling van het exploitatiegebied kan overgaan).

2. Voordat ontbinding wordt ingeroepen ex lid 1 c, zullen partijen overleg plegen om te bezien of zij tot andersluidende overeenstemming kunnen geraken.

Mocht dit overleg binnen een redelijke termijn niet tot een oplossing leiden dan hebben de partijen alsnog het recht onderhavige overeenkomst eenzijdig, zonder tussenkomst van de rechter te beëindigen c.q. te ontbinden.

Artikel 11: Faillissement en beslag

Indien de exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, is de exploitant verplicht daarvan onverwijld schriftelijk mededeling aan de gemeente te doen.

Artikel 12: Slotbepalingen

1. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen partijen zich onthouden van alle handelingen, die het bereiken van de doelstellingen van deze overeenkomst op enigerlei wijze kunnen belemmeren. Tot deze handelingen behoort uitdrukkelijk niet de publiekrechtelijke besluitvorming van de gemeente terzake van de vaststelling van de planologische documenten. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in onderhavige overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke orderingsprocedures. Dit houdt in, dat er - onverminderd het bepaalde in artikel 3, tweede lid - van de zijde van de gemeente géén sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project. De exploitant zal en kan de gemeente niet aansprakelijk houden voor de eventuele gevolgen van het verrichten van publiekrechtelijke taken en/of het uitoefenen van publiekrechtelijke bevoegdheden.

2. Partijen onderkennen het belang van een wederzijdse continue betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat nodig is om de ander in staat te stellen diens overeengekomen taak naar behoren te vervullen.

Artikel 13: Bijlagen

De bij deze overeenkomst gevoegde, en door beide partijen geparafeerde, bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de deze overeenkomst:

Bijlage 1: Tekening exploitatiegebied d.d. 28 april 2020

Bijlage 2: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan

(tekeningnummer NL.IMRO.0402.11bp07neuweg9-on01, datum 12-09-2019)

Bijlage 3: Voorlopig ontwerp (tekeningnummer OOK719_04_001, datum V10 12_08_2019)

Bijlage 4: Procedureverordening planschade 2009

Aldus ondertekend te Hilversum op 2020,

de gemeente

XXXXXXXXXXXX

Burgemeester

de heer XXXXXXXX

de heer P.I. Broertjes