

EXPLOITATIEOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **VAN WIJNEN PROJECTONTWIKKELING NOORD B.V.**, statutair gevestigd te Heerenveen en kantoorhoudend te Heerenveen aan de K R Poststraat 101, 8441 EN, , ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 01025663, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder Van Wijnen Noord B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer O.G. Faber, hierna te noemen: **"de Exploitant"**;

en
2. **DE GEMEENTE HEERENVEEN**, kantoorhoudende te Heerenveen, Crackstraat 2, (Postbus 15.000 8440 GA) krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de wethouder, de heer J. van Veen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die Gemeente d.d. 31 januari 2023, in deze overeenkomst genoemd **"de Gemeente"**

hierna gezamenlijk ook te noemen: **"Partijen"**

In aanmerking nemende dat:

1. naar aanleiding van een presentatie door Exploitant verkennende gesprekken zijn gevoerd tussen Partijen;
2. het door Exploitant gepresenteerde Project de realisatie van 50 - lokaal geproduceerde - tijdelijke huurwoningen op een locatie in Heerenveen-Noord nabij de Pastorielaan betreft ten behoeve van woningzoekenden in het sociale en middensegment;
3. met 'tijdelijk' wordt bedoeld dat de huurwoningen na een periode van 15 jaar van de in deze overeenkomst beoogde locatie zullen worden verwijderd en verplaatst naar een locatie elders;
4. Exploitant hiermee een bijdrage wil leveren aan het bestrijden van de huidige woningnood;
5. Exploitant de Gemeente om medewerking heeft verzocht voor het in Exploitatie nemen van het Exploitatiegebied hetgeen op basis van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (hierna: *Wro*) kan geschieden door middel van het sluiten van onderhavige exploitatieovereenkomst;



6. Het college van burgemeester en wethouders een positieve grondhouding heeft aangenomen ten aanzien van het gepresenteerde Project en de intentie heeft te willen meewerken;
7. het beoogde perceel eigendom is van de Gemeente en deze bereid is het perceel tijdelijk – voor een periode van 15 jaar – in erfpacht te geven aan Exploitant;
8. de Gemeente voorts bereid is haar medewerking te verlenen onder voorwaarden zoals opgenomen in onderhavige overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Begripsbepalingen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst

Exploitatiegebied	:	het gebied zoals aangegeven op bijgevoegde tekening (Bijlage 1) waarbinnen het Project gerealiseerd zal worden.
Bouw- en inrichtingsplan	:	plan waarin is weergegeven op welke wijze de Exploitant invulling wenst te geven aan het Exploitatiegebied en dat door de Gemeente getoetst wordt.
Bouwrijp maken	:	het aanleggen of doen aanleggen en aansluiten op nutsvoorzieningen van de benodigde leidingen en kabels voor riolerings-, water-, elektriciteit en indien noodzakelijk drainageleidingen en/of kabels, het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen van de kavel, het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning alles op een zodanige wijze dat het perceel geschikt is voor de bouw van 50 tijdelijke woningen.
Woonrijp maken	:	het definitief aanbrengen van verharding, trottoirs, kolken, groen, parkeervoorzieningen, verlichting etc. alles met bijbehorende werkzaamheden, waaronder begrepen het maken van de benodigde bestekken en tekeningen een en ander onder goedkeuring van de Gemeente.
Exploitatie	:	de financieel-economische totstandkoming en verantwoording van het plan aan de zijde van de Gemeente waarin alle baten en lasten, investeringen en opbrengsten ten opzichte van elkaar worden verrekend en waaruit uiteindelijk een exploitatieresultaat kan worden berekend.
Liberalisatiegrens	:	de huurprijsgrens waar de gereguleerde huursector stopt en de vrije huursector begint.
Openbare ruimte	:	het gedeelte van de in het Exploitatiegebied gelegen grond, dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de APV met inbegrip van bermen, het openbaar groen, parkeerplaatsen en bermsloten.



- Openbare voorzieningen : de in het Exploitatiegebied aan te leggen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en alle andere voorzieningen met een openbaar karakter in de zin van de Algemeen Plaatselijke Verordening Heerenveen.
- Planologische maatregel : Een bestemmingsplanprocedure.
- Project : het – conform Fijn Wonen concept - realiseren van 50 lokaal geproduceerde, tijdelijke huurwoningen ten behoeve van ten behoeve van woningzoekenden in het sociale en middensegment, inclusief het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied in de direct omgeving, op een locatie in Heerenveen-Noord nabij de Pastorielaan;

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

- 2.1 Het doel van deze overeenkomst is te komen tot het realiseren van het Project op de locatie zoals aangegeven op **bijlage 1** alsmede het Bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied. Het doel is tevens afspraken te maken over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, programmatische, financiële aspecten, de planning en de fasering.
- 2.2 De Gemeente verleent aan de Exploitant medewerking tot het in Exploitatie brengen van de gronden, gelegen in het gebied dat op de bij deze overeenkomst behorende kaart (**bijlage 1**) als zodanig is gearceerd, verder te noemen "het Exploitatiegebied", in de zin van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, zulks overeenkomstig de navolgende bepalingen welke bepalingen door Exploitant nadrukkelijk worden aanvaard.

Artikel 3: Verplichtingen van de Gemeente

- 3.1 De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om te bevorderen dat de benodigde planologische procedures de daartoe geëigende procedure doorlopen en binnen redelijke termijn vigerend worden.
- 3.2 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden tijdig zullen worden verleend. Zij zal de Exploitant op de hoogte houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures.
- 3.3 De Gemeente zal, binnen de in de door Exploitant opgestelde planning gestelde termijnen, vervaardigen c.q. uitvoeren en is verantwoordelijk voor:
- het doorlopen van de benodigde planologische procedures;



- het toetsen van het voorlopig ontwerp (hierna te noemen: 'VO') en het definitief ontwerp (hierna te noemen: 'DO') van de woningen
- het toetsen van het VO en DO inrichtingsplan openbaar gebied en het goedkeuren van dit ontwerp;
- het toetsen van het bestek Bouw- en Woonrijp maken;
- beoordelen ontwerp noodzakelijke verbreding van de Pastorielaan;
- het goedkeuren van de door Exploitant op te stellen planning;
- het in erfpacht uitgeven van het beoogde perceel aan de Exploitant.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van onder meer ruimtelijke ordeningsprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

3.5 De gemeente zorgt voor het onderhoud van de wegen, de openbare inrichting voor de duur van de exploitatieperiode (15 jaar). Deze periode vangt aan na een onderhoudsperiode van 6 maanden nadat de Woonrijp gemaakte Openbare ruimte, door de Ontwikkelaar aan de Gemeente overgedragen conform het protocol van overdracht (**bijlage 3**).

Artikel 4: Verplichtingen van de Exploitant

- 4.1 De Exploitant vervaardigt geheel voor eigen rekening en risico, binnen de in de planning gestelde termijnen en in overleg met de Gemeente:
- het Inrichtingsplan (inclusief raming van de kosten) openbare ruimte;
 - een ruimtelijke onderbouwing en de daarbij benodigde onderzoeken;
 - de aanvraag van de benodigde tijdelijke uitgebreide omgevingsvergunning(en) voor 15 jaar;
 - een planning;
 - een VO woningen;
 - een DO woningen;
 - het bestek en tekeningen ten behoeve van de aanleg van alle ondergrondse en bovengrondse infrastructuur een en ander overeenkomstig het door de gemeente Heerenveen te overleggen "moederbestek" met bijbehorende voorschriften (**bijlage 4**) en het handboek Openbare ruimte (**Bijlage 5**).
- 4.2 De Exploitant zal zodra mogelijk, tijdig en voor zijn rekening de benodigde inlichtingen en vergunningen aanvragen overeenkomstig het bestemmingsplan, waaronder bij de Gemeente de omgevingsvergunning. De ontvankelijke aanvragen voor vergunningen dienen tijdig, volledig en volgens de wettelijk geldende indieningvereisten ingediend te worden bij het College van Burgemeester en wethouders van Heerenveen of een eventueel ander bevoegd gezag.



- 4.3 De hierna opgesomde werken en voorzieningen worden dan wel zijn voor rekening en risico van de Exploitant door de Exploitant uitgevoerd/aangelegd ten behoeve van het onderhavige Project:
- het Bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied;
 - het realiseren van het Project;
 - het aanvragen van de vergunningen voor de uitvoering van de werken;
 - het aanbesteden van het werk dat betrekking heeft op de inrichting van het openbaar gebied conform vigerende wet- en regelgeving aan en geeft opdracht voor de uitvoering;
 - de aanleg van riolering op basis van de rioleringsberekening van de Gemeente;
 - de daadwerkelijke aanleg van alle ondergrondse en bovengrondse infrastructuur;
 - landmeetkundig werk;
 - de aansluiting op het openbaar gebied en de nutsvoorzieningen alsmede het initiëren van een nutsoverleg;
 - de noodzakelijke verbreding van de Pastorielaan overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd ontwerp;
 - de inrichting van het openbaar groen conform een door de Gemeente goed te keuren schetsplan.
- 4.4 Vanwege het tijdelijke karakter kan het mogelijk zijn dat er wordt afgeweken van het in artikel 4.1 genoemde moederbestek. Exploitant dient hiervoor vooraf toestemming van de Gemeente te vragen.
- 4.5 Het Exploitatiegebied – met uitzondering van de Openbare Ruimte – wordt door de Exploitant of diens rechtsopvolgers, voor eigen rekening en risico, onderhouden en geëxploiteerd.
- 4.6 De Exploitant neemt de inspanningsverplichting te starten met de uitvoering van het Bouw- en inrichtingsplan (start bouw) conform de door Exploitant opgestelde planning (**bijlage 6**). Indien nodig zullen partijen in overleg treden over de voortgang van de bouw.

Artikel 5: Planuitvoering en inrichting

- 5.1 De planuitvoering geschiedt door of namens de Exploitant en volledig voor zijn rekening en risico.
- 5.2 a. De wijze van uitvoering van de werkzaamheden moet zodanig zijn dat voor de Gemeente dan wel voor derden geen nodeloze hinder is te duchten. De Exploitant dient het werk zodanig uit te (laten) voeren dat schade aan personen, goederen of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt zoals voorgeschreven in de geldende wet- en regelgeving. De daarvoor door de Gemeente noodzakelijke geachte, te treffen voorzieningen, komen voor rekening van de Exploitant
- b. De Exploitant is tot aan het moment van gereed melding van de laatste van de 50 huurwoningen, aansprakelijk voor alle schade, zowel letsel als vermogensschade die de Gemeente en/of derden mochten lijden, veroorzaakt door of tijdens de in deze overeenkomst bedoelde werkzaamheden en als gevolg



- van nalatigheid van de Exploitant of derden die in haar opdracht werkzaamheden uitvoeren. De Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle schadeclaims ter zake.
- c. De Exploitant draagt zorg voor een deugdelijke verzekering gedurende de uitvoering van de werkzaamheden.
 - d. De Exploitant zal de schade aan wegen als gevolg van de realisering van het Bouw- en inrichtingsplan in de directe omgeving van het Exploitatiegebied aan de Gemeente vergoeden. Door de Gemeente wordt voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een nulmeting van het openbaar gebied in het Exploitatiegebied uitgevoerd waarvan Exploitant kennis zal kunnen nemen.
- 5.3 De routing van het bouwverkeer zal in overleg met de Gemeente worden bepaald. Hiervoor levert Exploitant – 6 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden – een verkeersplan aan (aan- en afvoerroute – kraan opstelplaats, bouwkeet etc.).
- 5.4. Op **bijlage 7** staan bomen aangegeven, waarop een verbod tot vellen van toepassing is. Om schade aan de boom, zowel de kroon als het wortelgestel, tijdens de bouwactiviteiten te voorkomen, worden rondom de boom, voor de aanvang de aanvang van de werkzaamheden door de Gemeente afsluitbare bouwhekken geplaatst. Ontwikkelaar is er verantwoordelijk voor dat tijdens de bouwactiviteiten de bouwhekken niet geheel of gedeeltelijk worden verwijderd, dat er binnen de kroonprojectie van de boom geen opslag van bouw- of ander materialen, bouw- of directieketen plaatsvindt en/of dat er geen andere werkzaamheden binnen de kroonprojectie plaatsvinden die een ernstige bedreiging vormen voor het voortbestaan van deze waardevolle boom (zoals snoeien, graven, ophoging, of verlaging van het maaiveld, transport van materiaal en/of materieel, lozen van stoffen), een en ander conform de voorschriften zoals opgenomen in **bijlage 8** van deze overeenkomst.
- 5.5. a. Exploitant ziet er op toe dat derden (ingehuurde (onder-)aannemers) zich eveneens aan voormelde bepalingen houden.
- b. Indien Ontwikkelaar handelt in strijd met de voornoemde bepalingen verbeurt zij aan de Gemeente de schade van minimaal € 1.000,- per beschadiging aan een boom, waarbij per schadegeval de vergoeding door de Gemeente wordt vastgesteld. Om de schade aan een boom te kunnen vaststellen, kan door de Gemeente een boomschade taxateur worden ingeschakeld. De kosten voor voornoemde taxateur zullen door Ontwikkelaar worden voldaan.

Artikel 6 Financiële bepalingen

- 6.1 De bijdrage ten behoeve van de door de Gemeente te verrichten werkzaamheden zoals omschreven in artikel 3, bedraagt € 46.800 excl. btw (zegge: zesenvestigduizend achthonderd euro) zoals aangegeven in **bijlage 9**. Betaling van bedoelde bijdrage dient binnen twee weken na ondertekening van de onderhavige overeenkomst plaats te vinden.
- 6.2 Indien de verschuldigde bijdrage niet op voornoemd tijdstip is betaald, is de Exploitant over deze bijdrage de wettelijke rente verschuldigd tot aan het moment



van feitelijke betaling. Indien exploitant één maand nadat het in artikel 6.1 genoemde verschuldigde bedrag nog niet heeft voldaan is Exploitant gehouden een boete van € 2.000,- (zegge: tweeduizend euro) te voldoen voor elke dag dat de Exploitant in verzuim is ten aanzien van de betaling van voornoemde bijdrage.

- 6.3 De eigen kosten van de Exploitant verband houdende met de ontwikkeling en realisatie van het Bouw- en inrichtingsplan komen geheel voor rekening van de Exploitant. Daaronder zijn mede begrepen de kosten van de door de Exploitant aan te leggen voorzieningen en uit te voeren activiteiten zoals bedoeld in artikel 4.
- 6.4 Indien de Exploitant bij de uitvoering van het Bouw- en inrichtingsplan en de aanleg van de overige in deze overeenkomst genoemde werken schade veroorzaakt aan Gemeentelijke eigendommen dient deze schade door de Exploitant aan de Gemeente te worden vergoed.

Artikel 7 Uitgifte in erfpacht en te vestigen recht van opstal

- 7.1 De onder het Project gelegen grond is eigendom van de Gemeente. Ten behoeve van Exploitant zal op het perceel zoals aangegeven op **bijlage 2** een erfpachtrecht worden gevestigd voor een periode van 15 jaar.
- 7.2 Voor het erfpachtrecht dient een marktconforme canon te worden voldaan welke na taxatie door de Gemeente zal worden vastgesteld.
- 7.3 De erfpacht kan niet zonder de toestemming van de Gemeente worden overgedragen of worden toebedeeld dan wel splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak. De Gemeente is ermee bekend dat Exploitant de erfpacht en hierop gebouwde woningen wil overdragen aan een woningcorporatie of andere derde partij. De gemeente zal haar toestemming met betrekking tot die overdracht niet op onredelijke gronden onthouden.
- 7.3 Teneinde verticale natrekking te voorkomen dient ten behoeve van Exploitant een (erfpacht)afhankelijk recht van opstal op de te realiseren opstallen (woningen c.a.) te worden gevestigd.
- 7.4 Alle notariële en overige kosten voor het vestigen van het recht van erfpacht alsmede het recht van opstal komen voor rekening van Exploitant.
- 7.5 Na ommekomst van de in dit artikel genoemde periode van 15 jaar dient Exploitant op basis van de tijdelijke omgevingsvergunning waarmee tijdelijk kan worden afgeweken van het bestemmingsplan – de aangebrachte opstallen (woningen c.a.) voor eigen rekening en risico te verwijderen. De Gemeente is Exploitant om die reden geen vergoeding voor de opstallen (woningen c.a.) verschuldigd.
- 7.6 Het perceel dient in de oorspronkelijke staat te worden opgeleverd. Partijen voeren voorafgaande aan de ingebruikname van het perceel een schouw uit en stellen een proces-verbaal van de oplevering op dat door Partijen ondertekend dient te worden.



- 7.7 a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen op/in het verkochte, is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een bij deze overeenkomst als **bijlage 10** behorende rapport projectnummer 0480931.100, perceel aan de Van Beyma Thoe Kingmaweg d.d. 23 januari 2023 van Antea Group, in welke rapport de milieu-hygiënische toestand van het verkochte en het direct omringende gebied wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen in zodanige concentraties bevinden welke naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de binnen het verkochte beoogde bestemmingen. Evenmin heeft de Gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de Gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden. De Ontwikkelaar verklaart kennis te hebben genomen van het bovengenoemde onderzoeksrapport.
- b. Onder voor het milieugevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere bouwkundige restanten, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- c. Het perceel zal vrij van funderingsresten, puin en andere bouwkundige restanten worden opgeleverd.
- d. Bij de oplevering van het verhuurde aan het einde van de erfpachttermijn zal Exploitant opnieuw een bodemonderzoek laten verrichten. De uitkomst hiervan zal worden vergeleken met de resultaten van het bovengenoemde onderzoek. Indien tijdens de erfpachtperiode bodemverontreiniging is ontstaan of aanzienlijk is toegenomen, dan wordt deze behoudens tegenbewijs vermoed veroorzaakt te zijn door Exploitant en is deze hiervoor aansprakelijk.

Artikel 8 De te verhuren, tijdelijke woningen

- 8.1 De te realiseren woningen zullen bij voorkeur in samenwerking met een nader te bepalen woningcorporatie dan wel een andere partij worden verhuurd.
- 8.2 Exploitant verplicht zich dertig (30) van de vijftig (50) woningen gedurende de hele periode van 15 jaar onder de liberalisatiegrens, welke jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld, te zullen verhuren. De overige twintig (20) woningen vallen onder de categorie middenhuur en zullen gedurende de hele periode van 15 jaar worden verhuurd boven de liberalisatiegrens met een maximum tot € 930,- per maand, jaarlijks te indexeren met de maximale toegestane huurverhoging voor vrije sector huur.
- 8.3 Exploitant verplicht zich in de te sluiten huurovereenkomsten op te nemen dat het verhuurde *‘een zelfstandige woning betreft in een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene*



bepalingen omgevingsrecht is verleend met een termijn van maximaal vijftien jaren en de huurovereenkomst is opgezegd tegen de dag waarop die omgevingsvergunning komt te vervallen' (artikel 274, eerste lid, onderdeel g, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek).

- 8.4 Exploitant legt de in artikel 8.2 en 8.3 genoemde verplichtingen als kettingbeding door aan de verhuurder van de woningen.
- 8.5 Bij niet nakoming door Exploitant, dan wel diens rechtsopvolger van hetgeen is opgenomen in de artikelen 8.2, 8.3 en 8.4 verbeurt Exploitant, dan wel diens rechtsopvolger een onmiddellijk opeisbare boete van boete van € 350.000,- (zegge: driehonderdvijftigduizend euro. Indien het bedrag van de door de Gemeente te lijden schade hoger is, is de wederpartij naast de boete eveneens het meerdere verschuldigd.

Artikel 9: Planschade

- 9.1 De kosten voor de totale planschade voor het gehele onderhavig project zoals bedoeld in artikel 6.1 en volgende Wro dienen door de Exploitant te worden vergoed.
- 9.2 Onder kosten wordt in dit verband tevens begrepen de uit te keren wettelijke rente op een planschadevergoeding, de kosten verband houdende met het inwinnen van advies van een onafhankelijk adviseur en de door de gemeente redelijkerwijs te vergoeden kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand, zoals bedoeld in artikel 6.5 Wro.
- 9.3 a. De Gemeente stelt Exploitant schriftelijk in kennis van de ontvangst van een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit het onderhavig project.
b. Exploitant is er mee bekend dat de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade conform artikel 6.1 lid 4 Wro, gedurende een periode van vijf jaar na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel kan worden ingediend.
- 9.4 De Gemeente betreft Exploitant in de behandeling van een aanvraag, zoals bedoeld in lid 9.3 op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening Planschadevergoedingen 2008.
- 9.5 De Gemeente deelt zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan Exploitant mee.
- 9.6 Exploitant zal dit bedrag binnen 30 dagen na dagtekening van de in lid 9.5 genoemde mededeling aan de Gemeente betalen.

Artikel 10: Wanprestatie



- 10.1 Ingeval een der partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en in gebreke blijft en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld in gebreke blijft en derhalve wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes maanden.
- 10.2 In geval van wanprestatie die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 12 van overeenkomstige toepassing evenals in geval van strijdigheid tussen partijen omtrent de gelding van artikel 11.1.
- 10.3 Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gebondenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten schaden en interesse.
- 10.4 Het in de vorige leden bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien:
- besloten wordt tot ontbinding van de rechtspersoon van de Exploitant;
 - een der partijen een of meer van haar rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij, mits een dergelijke overdracht van wezenlijke invloed op de Exploitatie is.

Artikel 11: Ontbinding of wijziging wegens onvoorziene omstandigheden

- 11.1 Deze overeenkomst kan door de Gemeente tussentijds worden ontbonden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn door het enkele feit dat de Exploitant zijn faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt en daardoor de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst in gevaar komt, alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren zulks met ingang van de datum waarop zij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard, respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend, respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop de Exploitant wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging zal de Exploitant geen enkel recht kunnen ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten hoe dan ook genaamd.
- 11.2 Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst en of tussentijds ontbinding van deze overeenkomst mogelijk moet zijn, maar is beperkt



tot de in artikel 11.3 genoemde gevallen.

11.3 Partijen zullen trachten door middel van onderling overleg een aanpassing van de onderhavige overeenkomst te bewerkstelligen en neer te leggen in een nadere overeenkomst in het geval dat:

- zich een extreme wijziging voordoet van omstandigheden welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of een van hen niet langer verantwoord maakt;
- de daarvoor aangewezen publiekrechtelijke lichamen hun goedkeuring onthouden of hun toestemming weigeren welke mocht zijn vereist voor de uitvoering van het project of essentiële onderdelen daarvan;
- de door derden ingediende bezwaar- en/of beroepschriften c.q. andere rechtsmaatregelen ertoe leiden dat de vereiste vergunningen niet tijdig onaantastbaar zijn.

11.4 Indien het in artikel 12.1 bedoelde overleg niet tot overeenstemming en/of een nadere overeenkomst leidt, heeft de meest gerede partij het recht ter zake arbitrage in te roepen overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.2.

11.5 Ieder van partijen zal gerechtigd zijn te vorderen dat de ingevolge artikel 12.2 bevoegde rechtbank de overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbindt en de gevolgen daarvan vaststelt in het geval dat sprake is van een of meer zodanige ernstige toerekenbare tekortkomingen van een der partijen dat de voortzetting van de overeenkomst in redelijkheid niet van de wederpartij kan worden gevergd, waarbij:

- voorafgaande aan het instellen van een vordering bij bedoelde rechtbank de tekortkomende;
- partij in gebreke zal worden gesteld en een redelijke termijn krijgt om alsnog na te komen;
- het "negatief contractbelang" als schade zal worden vergoed.

11.6 a. Exploitant is voorts gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden indien Exploitant, ondanks daartoe in redelijkheid verrichte inspanningen, geen koper/verhuurder vindt voor het beoogde Project c.q. de huurwoningen en hier ook geen zicht meer op is.

Artikel 12: Geschillenregeling

12.1 Partijen verplichten zich, om indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van deze overeenkomst dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in de minne te beslechten.

12.2 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 Arrondissementsrechtbank te Leeuwarden tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend Arbitrage instituut overeenkomen.

Artikel 13: Slotbepalingen

- 13.1 Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen tot het aangaan van deze overeenkomst besluit.
- 13.2 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij of krachtens wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 13.3 De onderhavige overeenkomst wordt gesloten onder voorbehoud van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen en andere publiekrechtelijke besluiten ter uitvoering van deze overeenkomst.
- 13.5 De bij deze overeenkomst gevoegde, door parafen van partijen gewaarmerkte bijlage(n) die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onverbrekelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlage(n) zijn:
- bijlage 1: tekening Exploitatiegebied;
 - bijlage 2: tekening gebied erfpacht (versie 2023-203-1 d.d. 14-2-2023);
 - bijlage 3: Protocol van overdracht openbare ruimte;
 - bijlage 4: moederbestek (versie 080119)
 - bijlage 5: handboek openbare ruimte
 - bijlage 6: Planning (versie 23-2-2023)
 - bijlage 7: tekening bomen;
 - bijlage 8: voorschriften 'boombescherming op bouwlocaties;
 - bijlage 9: specificatie exploitatiebijdrage (versie 2 december 2022);
 - bijlage 10: verkennend bodemonderzoek met nummer 0480931.100 van 23 januari 2023.

Aldus op de laatste van de twee hierna genoemde data overeengekomen en opgemaakt in tweevoud

te Heerenveen,
d.d. _____

te _____,
d.d. _____

Gemeente Heerenveen,

Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV,

Signed By: J. van Veen <J.vanVeen@heerenveen.nl>
02/03/2023 17:25:30 CET
Id: 4a9a94dc-c788-4701-9d5f-9f841df8d126
Auth: Scribble



dhr. J. van Veen

Exploitatieovereenkomst gemeente Heerenveen – Van Wijnen Noord BV

Akkoord Gemeente Heerenveen:

Signed By: R. Faber <r.faber@vanWijnen.nl>
02/03/2023 16:25:29 CET
Id: 4a9a94dc-c788-4701-9d5f-9f841df8d126
Auth: SMS_Scribble



dhr. O.G. Faber

Akkoord Van Wijnen Noord BV:

wethouder

bestuurder

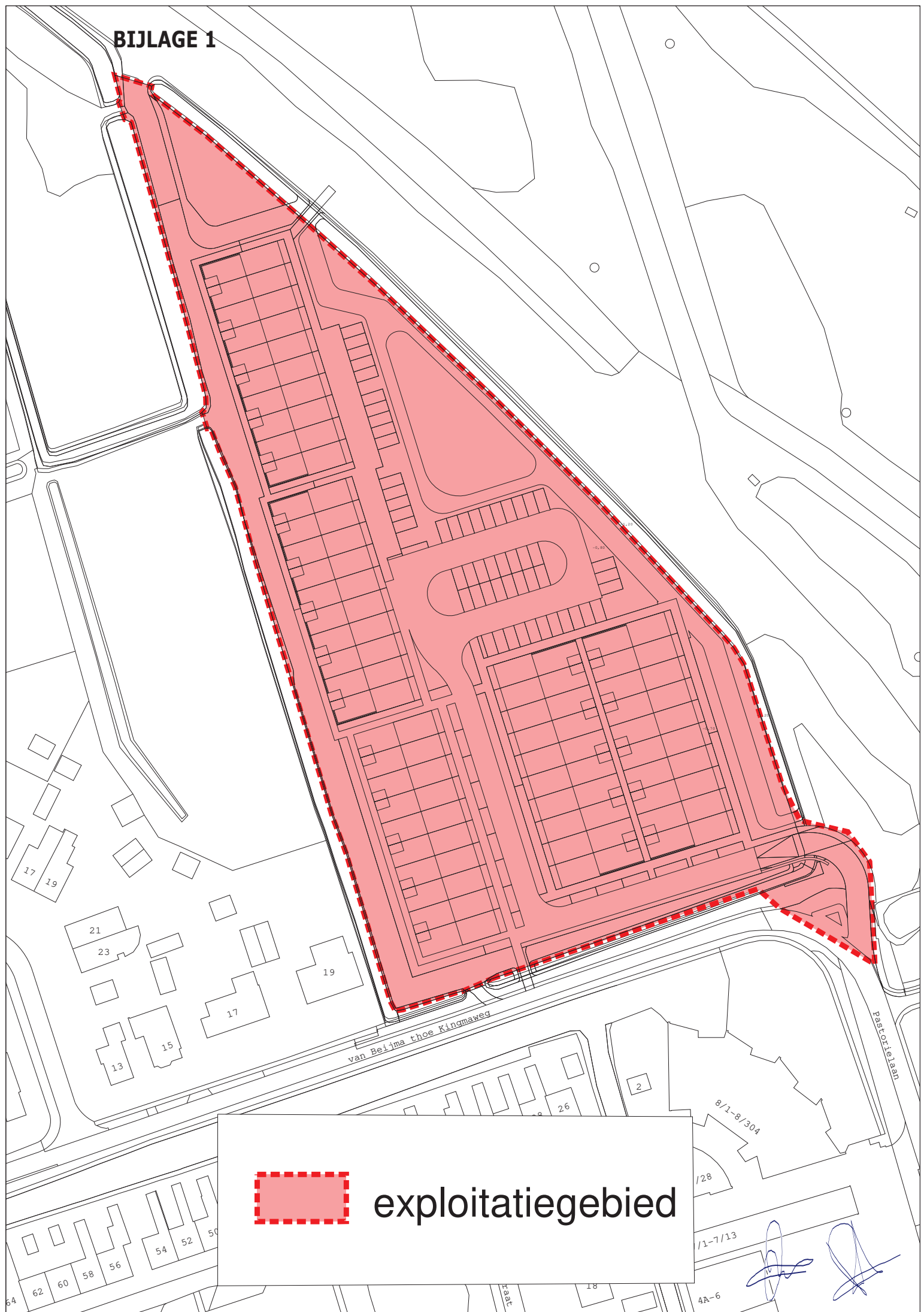
Exploitatieovereenkomst gemeente Heerenveen – Van Wijnen Noord BV

Akkoord Gemeente Heerenveen:

Akkoord Van Wijnen Noord BV:

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned below the 'Akkoord' labels.

BIJLAGE 1



exploitatiegebied