



## Exploitatieovereenkomst

Ondergetekenden:

1. **Gemeente Schiermonnikoog**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer D.J. Stellingwerf, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente, hierna genoemd: “de Gemeente”,

en

2. **Stichting WoonFriesland**, te dezen vertegenwoordigd door haar directeur Bedrijfsvoering, de heer J.A. Kruijer, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan Oedsmawei 28 te Grou, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel nummer 01031925, hierna genoemd: “WoonFriesland”,

De Gemeente en WoonFriesland hierna tezamen ook aan te duiden als: “Partijen”.

Overwegende:

1. dat WoonFriesland de locatie gelegen tussen de Burgemeester van den Bergstraat en de Van Strarkenborghstraat, kadastraal bekend gemeente Schiermonnikoog, sectie B nummer 2632 en 3217 in eigendom heeft;
2. dat WoonFriesland voor eigen rekening en risico de in overweging 1 genoemde locatie, alsmede het perceel kadastraal bekend gemeente Schiermonnikoog, sectie B, nummer 3238 (ged) in exploitatie wenst te brengen voor de (her)ontwikkeling van seniorenwoningen met een ruimtebeslag van circa 4.800 m<sup>2</sup>, zoals aangegeven in het gearceerde gedeelte van het door haar ingediende voorontwerpbestemmingsplan De Riich, hierna genoemd: “Exploitatiegebied” (*bijlage 1-Riich 12 exploitatietekening*);
3. dat voor een optimale invulling er eveneens grondoverdrachten tussen partijen dienen plaats te vinden;
4. dat de Gemeente een positieve grondhouding ten opzichte van genoemde herontwikkeling heeft;
5. dat deze herontwikkeling ten dele in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Dorp 2009, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Schiermonnikoog op 24 maart 2009;
6. dat Partijen het bouwplan van de beoogde herontwikkeling hebben besproken en dat zij concluderen dat dit bouwplan uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt wenselijk is onder voorwaarde dat het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar zal zijn;
7. dat een planologische procedure zal worden doorlopen, waarbij het project wordt ingepast in het nieuw vast te stellen (‘postzegel’)bestemmingsplan ‘De Riich’;

8. dat het nieuw vast te stellen bestemmingsplan 'De Riich' op verzoek van de gemeente tevens voorziet in een gewijzigde bestemming van de door WoonFriesland te slopen woningen op het perceel sectie B 3217;
9. dat Partijen nadere voorwaarden en afspraken met betrekking tot de genoemde herontwikkeling wensen vast te leggen in deze exploitatieovereenkomst;

en komen daartoe het volgende overeen:

#### Artikel 1: Doel overeenkomst

- 1.1 Doel van deze overeenkomst is om te komen tot (her)ontwikkeling door WoonFriesland van het Exploitatiegebied.
- 1.2 Eveneens is het doel van deze overeenkomst om afspraken te maken over de betreffende ruimtelijke-, stedenbouwkundige-, civieltechnische-, programmatische- en financiële aspecten, planning en fasering. De overeenkomst bevat tevens afspraken inzake de overdracht van gronden.

#### Artikel 2: Taken van de Gemeente

- 2.1 De Gemeente zal zich maximaal inspannen om te bewerkstelligen dat de gevraagde procedure welke betrekking heeft op het vaststellen van bestemmingsplan 'De Riich' en de daarbij behorende omgevingsvergunning op voortvarende wijze wordt doorlopen en op de kortst mogelijke termijn afgerond wordt.
- 2.2 De Gemeente zal zich maximaal inspannen om te bevorderen dat eventuele goedkeuringen of toestemmingen van andere overheden en partijen tijdig zullen worden verleend.
- 2.3 De Gemeente draagt zorg voor het bouwrijp maken van de te bebouwen grond en het openbaar gebied, uitgezonderd de sloop van de opstallen welke in eigendom zijn en blijven bij WoonFriesland.
- 2.4 De Gemeente draagt zorg voor het woonrijp maken van het openbaar gebied.
- 2.5 De Gemeente is verantwoordelijk voor het overleg en de coördinatie van de aanleg van nutsvoorzieningen. De kosten van aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen en het eventueel verleggen van bestaande kabels en leidingen komen voor rekening van WoonFriesland.

#### Artikel 3: Taken van WoonFriesland

- 3.1 WoonFriesland ontwikkelt het Exploitatiegebied en realiseert de beoogde herontwikkeling voor eigen rekening en risico. Hieronder wordt in ieder geval verstaan de sloop van bestaande opstallen, risico's voortvloeiend uit de bestemmingsplanprocedure waaronder planschade en de bouw van de woningen.
- 3.2 Gedurende de uitvoering van de in dit artikel bedoelde werkzaamheden zullen Partijen elkaar desgevraagd informeren over de voortgang en het verloop van de werkzaamheden.

- 3.3 WoonFriesland zal tijdig voor zijn rekening en risico de ten behoeve van de realisatie van de beoogde herontwikkeling benodigde inlichtingen, vergunningen en toestemmingen aanvragen bij de daarvoor bevoegde overheidsinstanties, waaronder de Gemeente.
- 3.4 WoonFriesland heeft voor eigen rekening en risico in overleg met de gemeente een bestemmingsplan aangeleverd en de eventueel benodigde onderzoeken uitgevoerd.

#### Artikel 4: Planning

- 4.1 Binnen zes (6) maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden zal WoonFriesland starten met de realisatie van de woningen in het exploitatiegebied, behoudens het gestelde in artikel 15 lid 1 en 3. De gefaseerde bouw van de nieuwe woningen zal maximaal vierentwintig (24) maanden na start bouw worden opgeleverd, behoudens overmacht zoals onwerkbaar weer, faillissement van de bouwer of andere soortgelijke gebeurtenissen.
- 4.2 De Gemeente zal uitvoering geven aan het bouwrijp maken van de te bebouwen grond en het openbaar gebied, conform het gestelde in artikel 2.3. Deze werkzaamheden zullen aanvangen uiterlijk één (1) maand nadat WoonFriesland aan de Gemeente schriftelijk heeft medegedeeld dat zij overeenkomstig het eerste lid van dit artikel zal starten met de realisatie en nemen maximaal zes (6) weken in beslag.
- 4.3 Werkzaamheden welke seizoengebonden zijn en eerder kunnen worden uitgevoerd, zoals het rooien van bomen, zullen gedurende de bestemmingsplanprocedure uitgevoerd worden. Dergelijke werkzaamheden welke anticiperen op de uitkomst van de bestemmingsplanprocedure zullen enkel uitgevoerd worden op het moment dat de Gemeente een reëel zicht heeft op het daadwerkelijk onherroepelijk worden van het betreffende bestemmingsplan en dat de gemeente in redelijkheid kan verwachten dat Woonfriesland overgaat tot de bouw van de woningen.
- 4.4 Binnen twee (2) maanden na de bouw van de woningen zal het openbaar gebied woonrijp zijn gemaakt door de Gemeente. Het bouw- en woonrijp maken zal gefaseerd plaatsvinden aansluitend aan de bouw van de woningen. In verband met de preciaire doelgroep zal het doel moeten zijn dat ten tijde van de oplevering per fase ook het betreffende straatwerk gereed is, zodat de nieuw te realiseren woningen goed bereikbaar zijn.

#### Artikel 5: Kostenverdeling

- 5.1 WoonFriesland en de Gemeente komen een exploitatiebijdrage van € 27.000,- overeen. De genoemde bijdrage is als volgt opgebouwd:
- overdracht gronden € 4.000,-
  - ambtelijke kosten € 3.000,-
  - bijdrage bouw- en woonrijp maken € 20.000,-
- 5.2 De Gemeente zal voor de betaling van de in artikel 5.1 genoemde exploitatiebijdrage een factuur verzenden, conform het betalingsschema zoals genoemd in artikel 5.3. De betaling dient binnen dertig (30) kalenderdagen na verzending van de factuur te geschieden. Bij niet, dan wel niet tijdige betaling is de Gemeente gerechtigd de wettelijke rente (handelstransacties) in rekening te brengen.

- 5.3 Betalingschema:
- Bijdrage gronden: bij notariële overdracht grond
  - Bijdrage ambtelijke kosten: na start bouw woningen
  - Bijdrage bouw- en woonrijp maken: 50% na bouwrijp maken eerste fase  
50% na bouwrijp maken tweede fase
- 5.4 De Gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken, een en ander zoals gesteld in artikel 2. WoonFriesland draagt de kosten voor de inrichting van de gronden waarop de woningen gerealiseerd worden.
- 5.5 De Gemeente heeft om de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling te vergroten een ISV-subsidie aanvraag gedaan bij de Provincie. De aanvraag heeft zowel betrekking op de onderdelen sloop van de bestaande opstallen, als op het bouw- en woonrijp maken van de grond. Indien de gevraagde subsidie toegekend wordt zal deze door Partijen voor gelijke delen ten aanzien van de herontwikkeling, als bedoeld in artikel 1 lid 1, worden besteed.

#### Artikel 6: Planschade

- 6.1 Naast het elders in deze overeenkomst bedoelde kostenverhaal komen Partijen tevens overeen dat, indien door [een] belanghebbende[n] schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro wordt geleden die voor tegemoetkoming in aanmerking komt als gevolg van de bestemmingswijziging van de herontwikkelingslocatie en hij [zij] bij Gemeente een aanvraag om een tegemoetkoming hierin indient [indienen], het bedrag van de tegemoetkoming in bedoelde schade voor rekening en risico van WoonFriesland komt.
- 6.2 Gemeente zal WoonFriesland schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag door [een] belanghebbende[n] om een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro. Met betrekking tot de behandeling van de aanvraag om tegemoetkoming in de schade is de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 1 december 2008) van toepassing. Afdeling 6.1 Bro is heeft aanvullende werking.
- 6.3 Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere afzonderlijke vaststelling van een tegemoetkoming in de in dit artikel bedoelde schade, het bedrag daarvan - nadat de vaststelling daarvan onherroepelijk is geworden - schriftelijk aan WoonFriesland mededelen. WoonFriesland verplicht zich het desbetreffend bedrag van iedere afzonderlijk vastgestelde tegemoetkoming aan Gemeente binnen 30 kalenderdagen na de verzenddatum van haar schriftelijke mededeling over te maken.
- 6.4 Indien de vergoeding[en] als bedoeld in dit artikel door WoonFriesland niet uiterlijk op het in het derde lid van dit artikel bepaalde moment is [zijn] voldaan, is hij over de periode vanaf dat moment tot aan de datum van uiteindelijke betaling de wettelijke rente voor handelstransacties verschuldigd over het door WoonFriesland [nog] verschuldigde bedrag, mits WoonFriesland in verzuim is.

#### Artikel 7: Overdracht rechten en verplichtingen

Het is WoonFriesland niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd aan een dergelijke toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

## Artikel 8: Verkoop van gronden

- 8.1 De Gemeente verkoopt aan WoonFriesland een perceel grond, een en ander zoals in arcering is aangegeven op de bij deze exploitatieovereenkomst behorende situatietekening Riich-10 (*bijlage 2-situatietekening Riich-10*).
- 8.2 De koopsom bedraagt € 1,- kosten koper. De waarde van de grond kan afwijken van de koopsom. BTW, dan wel overdrachtsbelasting berekend over de waarde van de grond komt voor rekening van WoonFriesland, zijnde koper.
- 8.3 WoonFriesland verkoopt aan de Gemeente een perceel grond, een en ander zoals in arcering is aangegeven op de bij deze exploitatieovereenkomst behorende situatietekening Riich-11 (*bijlage 3-situatietekening Riich-11*).
- 8.4 De koopsom bedraagt € 1,- kosten koper. De waarde van de grond kan afwijken van de koopsom. BTW, dan wel overdrachtsbelasting berekend over de waarde van de grond komt voor rekening van de Gemeente, zijnde koper.
- 8.5 De overdracht van de in artikel 8.1 en 8.3 genoemde grond zal plaatsvinden op een nader door Partijen te bepalen tijdstip, echter:
- de verkoop van de Gemeente aan WoonFriesland zal uiterlijk plaatsvinden voor de start van de bouw van de woningen;
  - de verkoop van WoonFriesland aan de Gemeente zal uiterlijk plaatsvinden drie (3) maanden na de sloop van de bestaande opstallen.
  - Van het tijdstip van overdracht kan worden afgeweken indien zulks volgt uit een fiscaal oogpunt zo optimaal mogelijke overdracht van de gronden.

## Artikel 9: Inrichtingsplan, bouw- en woonrijp maken

- 9.1 Partijen gaan op basis van het gepresenteerde stedenbouwkundige plan, opgesteld door De Zwarte Hond, de detaillering en materialisatie verder uitwerken. Het uitgangspunt hiervoor is de in bijlage 4 bijgevoegde tekening BA S01 (*bijlage 4- BA S01*).
- 9.2 Partijen komen overeen dat de nutsvoorzieningen aangelegd worden in het voor de woningen te realiseren pad.
- 9.3 De twee blokken woningen krijgen een riolaansluiting welke achter de woningen gesitueerd is. De aansluiting wordt gerealiseerd tot één (1) meter op eigen terrein en wordt aangelegd door en op kosten van de Gemeente.
- 9.4 Riolering welke gesitueerd is op eigen terrein van de woningen, zoals huisaansluitingen en een verzamelriool, wordt aangelegd door en op kosten van WoonFriesland.
- 9.5 De bouwrijp-werkzaamheden welke uitgevoerd worden door de Gemeente betreffen:
- kappen bomen;
  - verwijderen groen;
  - egaliseren terrein;
  - aanleg riolering op openbaar gebied;
  - coördineren aanleg nutsvoorzieningen (hoofdkabels en leidingen).

- 9.6 De woonrijp-werkzaamheden welke uitgevoerd worden door de Gemeente betreffen:
- inrichting openbaar gebied.
- 9.7 Voor de bestektekeningen van de openbare ruimte is het stedenbouwkundig plan leidend. Bij de totstandkoming wordt overlegd met WoonFriesland.

#### Artikel 10: Locatie eisen (civiel en cultuurtechnische werkzaamheden)

- 10.1 WoonFriesland heeft nauw overleg met de wegbeheerder over de aan- en afvoer van sloop- en bouwmaterialen. Schade die ontstaat door de sloop- en/of bouwactiviteiten aan toegangswegen is voor rekening en risico van WoonFriesland.
- 10.2 De volgende opstallen dienen te worden gesloopt: alle bebouwing binnen de begrenzing van het herontwikkelingsgebied. Ten aanzien van de "Koffiekamer" zal nog een nadere afweging door de Gemeente plaatsvinden. Tot het slopen wordt ook het verwijderen van funderingen, nutsvoorzieningen en verhardingen gerekend.
- 10.3 De eisen voor de aanleg van de nutsvoorzieningen zijn:  
WoonFriesland vraagt de huisaansluitingen aan en draagt eveneens de kosten voor de aanleg hiervan. Voor het overige geldt het bepaalde in artikel 2.5 en artikel 9.

#### Artikel 11: Woningbouwcategorie

In het in deze overeenkomst betrokken herontwikkelingsgebied worden veertien (14) rijwoningen gerealiseerd conform het (op te starten) bestemmingsplan/stedenbouwkundig plan. Het niet realiseren of anderszins wijzigingen van het type woning behoeft uitdrukkelijk de instemming van de gemeente.

#### Artikel 12: Kennisgeving deze overeenkomst

- 12.1 WoonFriesland is ermee bekend dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro verplicht zijn kennis te geven van het sluiten van de onderhavige overeenkomst in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws-, of huis-aan-huisblad.
- 12.2 Tevens is WoonFriesland ermee bekend dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.2.12 Bro verplicht zijn om een zakelijke omschrijving van deze *overeenkomst ter inzage te leggen*.

#### Artikel 13: Aansprakelijkheid

- 13.1 WoonFriesland is jegens de Gemeente en derden aansprakelijk voor schade die door realisatie van het Project door de Gemeente en derden wordt geleden, voor zover WoonFriesland onrechtmatig heeft gehandeld en deze schade toerekenbaar is aan WoonFriesland.

#### Artikel 14: Onvoorziene omstandigheden

- 14.1 Partijen komen overeen dat indien zich onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW voordoen tijdens de looptijd van deze overeenkomst, zij met elkaar in overleg zullen treden over de gevolgen daarvan voor deze overeenkomst. Partijen zullen alsdan trachten tot een aanvaardbare oplossing te komen, rekening houdend met elkaars gerechtvaardigde belangen en de inhoud en strekking van deze overeenkomst.
- 14.2 Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan, dat van Partijen of van één hen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk wordt nagekomen, heeft de meest gereede Partij het recht om van de andere Partij te verlangen dat een overeenkomst tot wijziging van deze overeenkomst wordt gesloten. Partijen hebben vervolgens een inspanningsverplichting om tot een evenwichtige, aan de onvoorziene omstandigheden aangepaste overeenkomst te komen. Ingeval deze inspanningen niet tot zo een [wijziging van de] overeenkomst kunnen dan wel zullen leiden, zullen Partijen een beëindigingsovereenkomst sluiten.
- 14.3 In de in voorgaand lid bedoelde beëindigingsovereenkomst zullen Partijen in ieder geval vastleggen op welke wijze de financiële afwikkeling van de verrichte werkzaamheden zal dienen te geschieden.
- 14.4 Het bepaalde in dit artikel laat toepassing van het elders in deze overeenkomst en de wet ter zake van ontbinding, onverlet.

#### Artikel 15: Einde van de overeenkomst

- 15.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om de beoogde herontwikkeling te realiseren, maar uiterlijk tot 31 december 2017. Na deze datum zullen partijen in nader overleg treden ten aanzien van de realisatie.
- 15.2 De overeenkomst eindigt doordat de beoogde herontwikkeling overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gerealiseerd en alle, overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst, verschuldigde betalingen zijn gedaan. De overeenkomst eindigt eveneens indien partijen onderling ontbinding overeenkomen.
- 15.3 De overeenkomst kan eveneens, behalve op één der in de wet genoemde beëindigingsgronden, tussentijds worden beëindigd op de volgende gronden:
- Indien één of meer vergunningen dan wel het bestemmingsplan, benodigd voor de herontwikkeling van de grond conform het gestelde in de overwegingen van deze overeenkomst, niet uiterlijk 31 december 2016 kan worden verleend/vastgesteld c.q. na verlening door de rechter worden vernietigd wegens juridische gebreken die niet voor herstel in aanmerking komen, is WoonFriesland gerechtigd deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden bij brief aan de Gemeente met bericht van ontvangst;
  - Indien de gemeenteraad er in haar vergadering(en) van oktober of november 2015 toe besluit om geen dan wel onvoldoende krediet beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van de werkzaamheden zoals genoemd in artikel 2 lid 3 en 4 van deze overeenkomst.

15.4 WoonFriesland is te allen tijde gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en zonder schadeplichtig te zijn, indien de realisatie de gewenste herontwikkeling naar het oordeel van WoonFriesland niet meer past binnen de doelstellingen van WoonFriesland dan wel er ten behoeve van de herontwikkeling naar het oordeel van WoonFriesland geen financiële ruimte (meer) is in de begroting van WoonFriesland, onverlet hetgeen bepaald is in artikel 14 van deze overeenkomst.

15.5 Indien WoonFriesland een beroep doet op hetgeen gesteld is in artikel 15.4 dan zullen partijen met elkaar in overleg treden ten aanzien van de gevolgen voor deze overeenkomst. Partijen zullen alsdan trachten tot een aanvaardbare oplossing te komen, rekening houdend met elkaars gerechtvaardigde belangen en de inhoud en strekking van deze overeenkomst.

#### Artikel 16: Geschillenbeslechting

16.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

16.2 Alle geschillen uit hoofde van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, inclusief eventuele wijzigingen daarvan, waaronder tevens begrepen die geschillen welke slechts door één Partij als zodanig worden beschouwd, zullen in eerste aanleg en bij een voorlopige voorziening worden beslecht door de bevoegde rechter te Leeuwarden.

#### Artikel 17: Bijlagen

De navolgende bijlagen maken onverkort deel uit van deze overeenkomst:

1. Exploitatietekening Riich-12
2. Situatietekening Riich-10
3. Situatietekening Riich-11
4. Stedenbouwkundig ontwerp BA S01

#### ONDERTEKENING:

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend:

te Schiermonnikoog d.d. ....

**De Gemeente**

**Stichting WoonFriesland**

De heer D.J. Stellingwerf

De heer J.A. Kruijer