

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST HERONTWIKKELING HARTKAMPLOCATIE TE RAALTE

Partijen:

De hierna genoemde organisaties,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Raalte, kantoorhoudende aan Zwolsestraat 16 te Raalte, postadres: postbus 140, (8100 AC) Raalte, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer **M.P. Dadema**, wonende te Heino (geboren 21 maart 1975 te Enkhuizen), ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Raalte nummer 3532-2019 d.d. hierna te noemen: “de Gemeente”.
2. Woningcorporatie SallandWonen, gevestigd aan de Domineeskamp 1, te (8102 CC) Raalte, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Directeur-Bestuurder, mevrouw M. Kool, hierna te noemen: “SallandWonen”.

Gemeente en SallandWonen hierna gezamenlijk te noemen: partijen.

In aanmerking nemende dat:

- de Gemeente eigenaar is van enkele percelen grond kadastraal bekend, sectie L nummer 8828 (gedeeltelijk) en L 9595 (gedeeltelijk), gelegen op de locatie van de vroegere Hartkampschool in het Plangebied aan de Hartkampweg te Raalte;
- partijen het voornemen hebben om deze locatie integraal te (doen) ontwikkelen als woongebied, dat voorziet in de bouw van maximaal 11 woningen (hierna te noemen: “het Project herontwikkeling Hartkamplocatie”);
- uitgangspunt voor de afspraken tussen partijen is een integrale ontwikkeling en realisatie van de Hartkamplocatie. De grondexploitatie komt voor rekening en risico van de Gemeente, inclusief alle bijbehorende infrastructuur, werken en andere voorzieningen van openbaar nut. De opstalontwikkeling en bouwproductie is voor rekening en risico van SallandWonen (met uitzondering van 3 vrij door de gemeente uit te geven kavels). De rol van de Gemeente in het Project is voorts kaderstellend en faciliterend (publiekrechtelijke procedures);
- het stedenbouwkundig ontwerp, welke uit de gezamenlijk uitgevoerde variantenstudie is voortgekomen (zie bijlage 2) en de financiële verkenning aantonen dat er voldoende aanleiding is om te komen tot uitvoering van de plannen;
- partijen nadere afspraken wensen te maken over de organisatie, de risico's, de kwaliteit, de financiën, de tijdsplanning, de informatie en de communicatie;

- de Gemeente het bestemmingsplan opstelt overeenkomstig het stedenbouwkundig plan en de Gemeente het bestemmingsplan verder in procedure zal brengen. Ten behoeve van de integrale ontwikkeling zal SallandWonen waar nodig actief haar bijdrage leveren.
- er voor is gekozen om de uitwerking op een fiscaal zo gunstig mogelijke wijze te doen geschieden waartoe partijen zich ieder maximaal in zullen spannen;
- SallandWonen de nieuwbouw van 8 huurwoningen op de locatie overeenkomstig het stedenbouwkundig plan zal ontwikkelen en in verhuur zal brengen;
- De Gemeente Raalte 3 kavels voor levensloopbestendige woningen overeenkomstig het stedenbouwkundig plan gaat uitgeven;
- partijen verklaren in een open samenwerking, met respect voor elkaars belangen en verantwoordelijkheden, het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van de Hartkamplocatie te Raalte te vertalen in het bestemmingsplan;
- partijen wensen hun verdere samenwerking nader uit te werken en te structureren waartoe deze samenwerkingsovereenkomst is opgesteld;

Partijen komen overeen dat:

Artikel 1 Definities en begripsbepalingen:

In deze samenwerkingsovereenkomst wordt onder de volgende begrippen verstaan:

Bouwrijp maken

Het geschikt maken van gronden voor verdere inrichting en bebouwing, omvattende de sloop van te verwijderen opstallen (bovengronds en ondergronds), het kappen en rooien van bomen en struiken, onderzoek naar en uitvoeren van bodemsanering conform wettelijke eisen verband houdende met de bestemming, onderzoek naar waterbeheersing, terreinophoging, aanleg van riolering(huisaansluitingen), verleggen van kabels en leidingen (voor zover niet in rekening te brengen aan nutsbedrijven), het opstellen van ontwerp- en bestektekeningen, verwijdering van eventueel aanwezige munitieresten en het bereikbaar maken voor materiaal en materieel, dit alles met inachtneming van de overheidsregelgeving met betrekking tot eventuele archeologische vondsten.

Bouwrijpe kavels

De na het bouwrijp maken en het aanleggen van de infrastructuur in nieuwe uit te geven kavels ingedeelde gronden ten behoeve van de bouw van woningen.

Externe kosten

De kosten die gemoeid zijn om werkzaamheden door externe (advies)bureaus en partijen te laten uitvoeren.

Financieel resultaat

Het totale resultaat van de gebiedsexploitatie.

Financiële risico's

De risico's binnen het Project die invloed hebben op het financieel resultaat en de kostenverdeling.

Gebiedsexploitatie

Het geheel van kosten en opbrengsten in de grond- en opstalexploitatie horend bij het Project.

Grondexploitatie (GREX)

Het geheel van kosten en opbrengsten in de grondexploitatie horend bij het Project

Inrichtingsplan

Het plan waarin de inrichting van het plangebied wordt uiteengezet.

Interne kosten

De eigen uren van beide partijen die worden besteed aan het Project.

Kostenverdeling

De uitgangspunten voor de verdeling van het financieel resultaat naar de afzonderlijke partijen.

Locatie:

het gebied, bestaande uit (een deel van) de kadastrale percelen Raalte, sectie L, nummers 8828 en 9595, in totaal groot circa 4.200 m², op welk gebied de Gemeente en SallandWonen het voornemen hebben een nieuw woongebied integraal te ontwikkelen, welk gebied als zodanig is aangegeven op de kaart van het Plangebied (Bijlage 1)

Openbaar gebied

het gedeelte van de Locatie dat niet bestemd is voor de uitgifte voor woonfuncties, maar zal worden ingericht ten behoeve van de infrastructuur, groen en/of andere voorzieningen van openbaar nut en een openbaar karakter heeft.

Openbare voorzieningen

Alle voorzieningen, gelegen in het plangebied, die dienstbaar zijn aan het plangebied. Hieronder wordt onder meer verstaan de aanleg en/of verplaatsing van:

- (hoofd)rioleringswerken voor de hemel- en vuilwaterafvoer;
- kabels en leidingen;
- voorzieningen voor het aansluiten van drainagewerken;
- infrastructurele werken, rotondes, verkeersregelininstallaties en bewegwijzering;
- de aanleg van uitleggers voor huisaansluitingen;
- de aanleg en/of vernieuwing van openbare verlichting in het openbare gebied;
- de aanleg van de benodigde verharding en groenvoorzieningen en aanplant van nieuwe bomen in het openbare gebied;
- het aanleggen van voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de bewoners en bezoekers van het openbare gebied.

Overeenkomst

Met overeenkomst wordt bedoeld op de voorliggende Samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Hartkamplocatie te Raalte, inclusief alle bijlagen.

Plangebied

De begrenzing van het Project, zoals weergegeven in bijlage 1.

Planning

De planning voor de planontwikkeling en de realisatie van het Project.

Programma

Het programma zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en de financiële verkenning

Project

De herontwikkeling van de Hartkamplocatie aan de Hartkampweg te Raalte, te weten de nieuwbouw van 8 woningen in de huursector, en 3 vrije kavels met bijbehorende inrichting van straten en parkeergelegenheid inclusief de aanplant en kap van bomen.

Projectgroep

Het ingestelde overleg, waarin vertegenwoordigers van partijen zitting hebben, belast met de bewaking van de voortgang, beoordeling van de plannen, afstemming van de werkzaamheden en de communicatie naar het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, de gemeenteraad van de Gemeente, de directeur-bestuurder van SallandWonen en de Raad van Commissarissen van SallandWonen.

Woonrijp maken

De aanleg van definitieve infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en overige openbare voorzieningen.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst:

Het doel van de overeenkomst is:

- 2.1 Het maken van afspraken over de ontwikkeling van de Hartkamplocatie te Raalte.
- 2.2 Het vastleggen van afspraken tussen de partijen voor rollen, taken en verantwoordelijkheden tijdens de planontwikkeling en realisatie van het Project.
- 2.3 Het vastleggen van afspraken over de kostenverdeling van het Project naar partijen.
- 2.4 Het maken van afspraken over de inrichting van het openbaar gebied.
- 2.5 Het maken van afspraken over de woningbouw binnen het Project.
- 2.6 Het maken van afspraken over de koop van bouwrijpe kavels door SallandWonen.
- 2.7 Het maken van afspraken over de planning.
- 2.8 Het maken van afspraken over de eigendomssituatie in de toekomst en de wijze waarop dit tot stand komt.

Artikel 3 Rollen, taken en verantwoordelijkheden, gemeente Raalte

De Gemeente is verantwoordelijk voor en verzorgt de volgende producten en diensten:

- 3.1 De Gemeente zal zich maximaal inspannen om te bewerkstelligen dat het huidig geldende bestemmingsplan met betrekking tot de Locatie wordt herzien middels een nieuw in procedure te brengen bestemmingsplan dat is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en het in de considerans genoemde programma. De Gemeente zal de voor de vaststelling en goedkeuring van het bestemmingsplan noodzakelijke procedures met voortvarendheid doorlopen.
- 3.2 Ter zake van het voeren van voornoemde procedures heeft de Gemeente een inspanningsverplichting; indien bezwaar – en/of beroepschriften dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties mocht leiden tot vertraging in de verlening van de benodigde vrijstelling, vergunning of herziening van het bestemmingsplan dan wel tot

- weigering of vernietiging daarvan, zal de Gemeente, mits zij aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan, niet aansprakelijk zijn voor de daaruit voortvloeiende schade.
- 3.3 Het voor eigen rekening en risico voorbereiden en realiseren van de herinrichting van het plangebied, het bouw- en woonrijp maken, conform het stedenbouwkundig plan (bijlage 2).
 - 3.4 Het rooien en kappen van de bomen en regelen van de bijbehorende vergunningen op de gronden, die in eigendom zijn of komen van de Gemeente.
 - 3.5 Het betrekken van SallandWonen bij het ontwerpen van het bestemmingsplanen realisatie van de herinrichting van de Hartkamplocatie met als doel een goede afstemming ten aanzien van ontwerp en planning met de verantwoordelijkheden van SallandWonen, conform artikelen 4 en 5.
 - 3.6 Deze overeenkomst laat onverlet de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente en haar organen.
 - 3.7 Het dragen van de (financiële) risico's horend bij de producten en diensten uit dit artikel.

Artikel 4 Rollen, taken en verantwoordelijkheden, SallandWonen

SallandWonen is verantwoordelijk voor en verzorgt de volgende producten en diensten:

- 4.1 SallandWonen is verplicht tot afname en betaling van bouwrijpe kavels van de Gemeente (met uitzondering van de door de Gemeente vrij uit te geven kavels). SallandWonen realiseert voor eigen rekening en risico de woningbouw, conform het nieuw te ontwerpen stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.
- 4.2 Het betrekken van de Gemeente bij de voorbereiding en realisatie van de woningbouw en het bijbehorende openbaar gebied, met als doel een goede afstemming ten aanzien van ontwerp en planning met de verantwoordelijkheden van de Gemeente, conform artikel 3 en 5.
- 4.3 Het dragen van de (financiële) risico's horend bij de producten en diensten uit dit artikel.
- 4.4 SallandWonen heeft de inspanningsverplichting om actief bij te dragen aan de bestemmingsplanwijziging inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, opdat de wijziging van het bestemmingsplan op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.

Artikel 5 Rollen, taken en verantwoordelijkheden Projectgroep

Tijdens de planontwikkeling van het Project en de duur van deze overeenkomst kent het Project de volgende projectorganisatie met bijbehorende rollen, taken en verantwoordelijkheden:

- 5.1 Voor de planontwikkeling van het Project is een projectgroep samengesteld, waarin de Gemeente en SallandWonen deelnemen.
- 5.2 De projectgroep is belast met de communicatie naar het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de Gemeente en naar de directie en de raad van commissarissen van SallandWonen.
- 5.3 De samenstelling van de projectgroep is als volgt: een multidisciplinair team met een projectleider en een specialist van de Gemeente voor zover relevant en twee leden van SallandWonen, te weten de projectontwikkelaar en projectleider. De projectgroep wordt voorgezeten door de ambtelijke projectleider.
- 5.4 De projectgroep is verantwoordelijk voor het vervaardigen van onderstaande producten en diensten:
 - Een bestemmingsplan op basis van het stedenbouwkundig plan;

Paraaf De Gemeente:

Paraaf SallandWonen:

Samenwerkingsovereenkomst Hartkamplocatie

- Het opstellen en zo nodig periodiek actualiseren van het inrichtingsplan op basis van het stedenbouwkundig plan;
- Afstemming over de planning van de werkzaamheden in het kader van de planontwikkeling en de realisatie.
- Afstemming over de ontwikkeling van de woningbouw en de herinrichting van de openbare ruimte ten aanzien van ontwerp en planning;
- De communicatie naar belanghebbenden van het Project;
- Het creëren en behouden van draagvlak voor het Project onder de belanghebbenden van het Project en de bevolking van Raalte;
- Het behouden van een zo optimaal mogelijke invulling vanuit het Project vanuit ambitie, kwaliteit, programma, financieel resultaat, risico's en draagvlak;
- Het bewaken van de meest voordelige fiscale constructie voor de samenwerking tussen partijen;
- Het adviseren van de bestuurders van partijen;
- Het voorbereiden van bestuurlijk overleg tussen partijen;

Artikel 6 Planning

- 6.1 Ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden, verband houdend met het bouw- en woonrijp maken, de ruil/overdracht van de percelen, de oprichting van de in opdracht van partijen te realiseren bebouwing en de overige ter uitvoering van deze overeenkomst uit te voeren werkzaamheden en handelingen, is door partijen een planning vastgesteld (Bijlage 3).
- 6.2 De in het voorgaande artikel 6.1 van deze overeenkomst bedoelde planning heeft het karakter van een streefplanning. Partijen zullen hun werkzaamheden en handelingen overeenkomstig de planning verrichten. Indien partijen voorzien (bijvoorbeeld doordat derden rechtsmiddelen aanwenden tegen het bestemmingsplan) dat de planning niet wordt gehaald, zijn zij verplicht hierover met elkaar in overleg te treden om de gevolgen van een dreigende vertraging zoveel mogelijk te beperken. Deze verplichting laat geheel onverlet ieders aansprakelijkheid met alle gevolgen van dien ingeval er sprake is van een toerekenbare tekortkoming. Indien het overleg zoals bedoeld in de derde volzin daartoe aanleiding geeft, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen van de door de Gemeente goedgekeurde aanpassing, treedt de aangepaste versie in de plaats van de voor de datum van goedkeuring geldende planning.

Artikel 7 Financiële afspraken

- 7.1 De interne kosten als gevolg van de eigen uren van de afzonderlijke partijen, die worden gemaakt in het kader van het Project, worden door de Gemeente en SallandWonen zelf gedragen.
- 7.2 De Gemeente draagt zorg voor de kosten ten behoeve van de producten en diensten genoemd in artikel 3.
- 7.3 SallandWonen draagt zorg voor de kosten ten behoeve van de producten en diensten genoemd in artikel 4.
- 7.4 SallandWonen draagt bij in 50 % van de ontwikkelkosten voor het plangebied met een maximumbedrag van € 25.000, te betalen bij ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst.
- 7.5 De in punt 7.4. opgenomen financiële vergoeding is door reeds gedane wijzigingen in plannen onder druk komen te staan. In het bestuurlijk overleg van 7 maart 2019 hebben partijen dit onderdeel nader besproken. Hierbij is afgesproken een onderzoek te starten naar de mogelijkheid de ontwikkeling van Salland II, het plangebied waarin

SallandWonen 18 woningen wil realiseren, in tijd naar voren te halen. Op die wijze kan de productie van Salland II en de Hartkamplocatie gecombineerd worden, waarmee de ontwikkelkosten voor SallandWonen worden gereduceerd. Beide partijen hebben de inspanningsverplichting om met elkaar in overleg te treden en onderzoek te doen, om uiteindelijk te komen tot een gelijktijdige realisatie van Salland II en de Hartkamplocatie.

Artikel 8 Fiscale aspecten

- 8.1 Partijen verbinden zich - waar nodig - over en weer de fiscale gevolgen van de onderhavige overeenkomst en daaruit voortvloeiende handelingen vooraf voor te leggen aan de bevoegde eenheden van de belastingdienst, teneinde te komen tot een overeenkomst met die bevoegde eenheden van de belastingdienst die ertoe moeten leiden dat er uit een oogpunt van omzet- en overdrachtsbelasting een zo gunstig mogelijke positie ontstaat.
- 8.2 In het algemeen zullen partijen streven naar een zo gunstig mogelijk fiscaal regime bij de uitvoering van onderhavige overeenkomst, zo nodig onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Waar nodig zal overleg met de fiscale autoriteiten plaatsvinden.

Artikel 9 Planschade

- 9.1 Eventuele toegekende tegemoetkomingen inzake planschade, welke het gevolg is van de inwerkingtreding van het hele bestemmingsplan, komen voor rekening van de Gemeente en SallandWonen ieder voor de helft.
- 9.2 De Gemeente zal SallandWonen schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) die voortvloeit uit herziening van het bestemmingsplan zoals deze voor het Project naar aanleiding van een ingediend verzoek wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt. De Gemeente zal SallandWonen bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Raalte.

Artikel 10 Toepassing aanbestedingsrecht en staatssteun

- 10.1 Partijen zullen al bij de uitvoering van deze overeenkomst toepassing geven aan de voor de gemeente geldende wettelijke of beleidsmatige regels met betrekking tot het aanbestedingsrecht, welke geldend zijn op het moment van het verstrekken van de opdracht tot uitvoering van werken, of het verlenen van diensten.
- 10.2 Partijen zullen bij de uitvoering van deze overeenkomst handelen overeenkomstig de toepasselijke regels met betrekking tot het tegengaan van staatssteun.

Artikel 11 Bodemonderzoek

- 11.1 Door een - door de daartoe bevoegde autoriteiten - erkend onderzoeksbureau is met betrekking tot de locatie I een bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Gemeld onderzoek is uitgevoerd door Sigma Bouw en Milieu, blijkens evaluatierapport d.d. 3 augustus 2018 van welk rapport beide partijen verklaren een exemplaar te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn en akkoord te gaan. Uit gemeld onderzoek blijkt dat de locatie geschikt is voor het beoogde doel, te weten voor de voorgenomen woningbouw op de locatie.

Artikel 12 Grondoverdracht

- 12.1 Ten behoeve van het realiseren van de nieuw te bouwen huurwoningen zal een grondoverdracht plaatsvinden door de Gemeente aan SallandWonen zoals

Paraaf De Gemeente:

Samenwerkingsovereenkomst Hartkamplocatie

Paraaf SallandWonen:

aangegeven op de grondoverdrachtskaart (bijlage 4) en nader vastgelegd in een grondverkoop overeenkomst.

Artikel 13 Bouwontwikkeling en –realisatie, afnemen kavels, beukenhagen

- 13.1 Het bouwprogramma omvat de realisatie op de locatie van 8 huurwoningen door SallandWonen. De gemeente gaat 3 kavels voor levensloopbestendige woningen op de locatie uitgeven. De nieuw te bouwen woningen zullen geen aansluiting op het gasnet krijgen.
- 13.2 SallandWonen is verplicht tot afname en betaling van bouwrijpe kavels (met uitzondering van de door de Gemeente vrij uit te geven kavels). De afname en betaling van bouwrijpe kavels voor de te realiseren huurwoningen vindt plaats na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de vaststelling van het proces verbaal van oplevering van bouwrijpe grond of zoveel later waarbij SallandWonen vanaf dit moment tot het daadwerkelijke moment van levering en betaling aan de Gemeente daarover een meervoudige rente verschuldigd is, de dan geldende wettelijke rente, van heden 3% per jaar. In fiscale zin wordt deze rente geacht te behoren tot de vergoeding voor levering van bouwrijpe kavels waardoor ook over de rente eventueel BTW is verschuldigd. De rentevergoeding zal worden voldaan bij het verlijden van de akte van notariële eigendomsoverdracht.
- 13.3 SallandWonen verplicht zich om de aanvraag van de omgevingsvergunning binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, conform de gemeentelijke eisen met betrekking tot de ontvankelijkheid van bouwplannen te vervaardigen en in te dienen bij de Gemeente. Bij de realisatie van de bouwplannen zal overeenkomstig het beleid van SallandWonen rekening worden gehouden met zaken als gasloos, duurzaam en energiezuinig bouwen, en het politiekeurmerk veilig wonen.
- 13.4 Uitgangspunt voor de koop van bouwrijpe kavels door Salland Wonen zijn de gemeentelijke uitgifteprijsen volgens de grondprijsbrief 2019, welke bedragen: Sociale huur tot 150 m² per kavel: € 18.000,00 exclusief BTW; voor meerdere opp. per m² € 125,00 exclusief BTW.
- 13.5 Teneinde een groene sfeer op de locatie te realiseren, verplichten partijen zich op de te bebouwen woonkavels een beukenhaag aan te leggen en in stand te houden onder de voorwaarden zoals nader vastgelegd in de koop/huurovereenkomsten.

Artikel 14 Aanbieden van de woningen

- 14.1 De gemeente biedt conform haar grond- en uitgiftebeleid de vrije kavels aan.

Artikel 15 Toewijzing woningen

- 15.1 De toewijzing van de huurwoningen dient te geschieden overeenkomstig het toewijzingsbeleid van SallandWonen, onder meer volgend uit het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Artikel 16 Overdracht van rechten en plichten

- 16.1 Partijen zijn niet gerechtigd hun rechten en plichten voortvloeiende uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij. Partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van deze toestemming nadere voorwaarden te verbinden, zoals de voorwaarde dat de derde alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst volledig overneemt.

Artikel 17 Aansprakelijkheid, ingebrekestelling en zekerheden

- 17.1 Uit de kaart van het plangebied, zoals opgenomen in bijlage 1, zijn de bouwpercelen te herleiden, ten aanzien waarvan SallandWonen de in deze overeenkomst omschreven verplichtingen jegens de Gemeente op zich heeft genomen.
- 17.2 Een partij is jegens de andere partij in verzuim gedurende de tijd dat de prestatie uitblijft nadat zij opeisbaar is geworden door een ingebrekestelling, waarbij haar een redelijke termijn – doch niet langer dan 30 dagen – voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft, behalve voor zover de vertraging haar niet kan worden toegerekend of nakoming reeds blijvend onmogelijk is. De ingebrekestelling dient door middel van een aangetekende brief met handtekening retour te geschieden.
- 17.3 Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de andere partij dientengevolge lijdt te vergoeden.

Artikel 18 Vertrouwelijkheid

- 18.1 Partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze overeenkomst verkrijgen aangaande het project Hartkamplocatie te Raalte dit behoudens wettelijke of contractuele verplichtingen tot het verstrekken van informatie.

Artikel 19 Rangorde

- 19.1 Per ingangsdatum van deze overeenkomst wordt de inhoud van alle eerdere door partijen gesloten (mondelinge of schriftelijke) overeenkomsten, voor zover deze betrekking hebben op het project Hartkamplocatie te Raalte, geacht te zijn opgenomen in deze overeenkomst, zodat per genoemde datum alle voorafgaande overeenkomsten komen te vervallen, voor zover betrekking hebbend op het project Hartkamplocatie te Raalte.

Artikel 20 Overmacht en gewijzigde omstandigheden

- 20.1 Indien het bestemmingsplan onverhoopt niet wordt vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente dan treden partijen onverwijld in overleg over de gevolgen hiervan. Partijen streven er naar om in overleg een gewijzigd bestemmingsplan vast te stellen.
- 20.2 Bij ingrijpend gewijzigde macro-economische of marktomstandigheden, substantiële belemmeringen in de te doorlopen publiekrechtelijke procedures, wijzigingen van publiekrechtelijke regelingen, of zich een andere onvoorziene omstandigheid voordoet, welke niet te wijten is aan één der partijen, zoals onvoldoende borgingsruimte bij SallandWonen vanwege het stilleggen van de financiering via het WSW, en die naar het oordeel van (één der) partijen zodanige gevolgen hebben voor de rechtsverhouding tussen partijen, dat deze niet ongewijzigd in stand kan blijven, zullen partijen trachten in onderling overleg tot een voor beide partijen aanvaardbare aanpassing van die rechtsverhouding te geraken, daarbij rekening houdend met hun wederzijdse gerechtvaardigde belangen. Indien en zodra een partij door overmacht wordt verhinderd in de nakoming van haar verplichtingen bij of krachtens deze overeenkomst, stelt zij haar wederpartij daarvan onmiddellijk per aangetekende brief in kennis.
- 20.3 De gevolgen van opschorting, wijziging of beëindiging van de overeenkomst als gevolg van overmacht, zijn voor rekening en risico van de partij die zich op de overmacht heeft beroepen

- 20.4 Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de wijze waarop de gevolgen van de overmacht geregeld dienen te worden, is er sprake van een geschil als bedoeld in artikel 23.

Artikel 21 Wijzigingen en tussentijdse beëindiging

- 21.1 De Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd of tussentijds worden beëindigd indien partijen over de inhoud van de wijziging alsmede over de gevolgen daarvan schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
- 21.2 Beëindiging geschiedt door middel van een daartoe strekkende, door partijen ondertekende overeenkomst.

Artikel 22 Beëindiging van de overeenkomst

- 22.1 Deze overeenkomst eindigt op het moment dat:
- a. Het Project gerealiseerd is.
 - b. Partijen besluiten af te zien van het realiseren van het Project, omdat zich een omstandigheid voordoet als bedoeld dit artikel of gevallen zoals benoemd in deze overeenkomst;
 - c. Partijen aan al hun verplichtingen ingevolge de onderhavige overeenkomst hebben voldaan.
- 22.2 Deze overeenkomst kan na voorafgaande deugdelijke ingebrekestelling door middel van een aangetekende brief met handtekening retour onder het stellen van een redelijke termijn van 30 dagen, zonder rechterlijke tussenkomst door één der partijen worden ontbonden, indien haar wederpartij één of meer krachtens deze overeenkomst overgelegde verplichting(en) binnen de gestelde termijn niet, of niet tijdig, dan wel niet behoorlijk nakomt, tenzij de tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt, zulks onverminderd het recht van de partij die ontbindt om vergoeding te vorderen van alle schade, kosten en renten.
- 22.3 Indien lid 2 van dit artikel van toepassing is, zal de partij die in verzuim is ten behoeve van de wederpartij zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 50.000,--.
- 22.4 Indien sprake is van een ontbinding als bedoeld in dit artikel, brengt dit van rechtswege mee dat alle plannen, tekeningen, ontwerpen en dergelijke ten aanzien van het Project, voor zover bruikbaar en één van partijen als rechthebbende ter zake is aan te merken, eigendom van de andere partij worden dan die welke aanleiding tot de beëindiging van de overeenkomst gaf.
- 22.5 De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds met onmiddellijke ingang zonder ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist door een schriftelijke verklaring, opgenomen in een aangetekende brief met handtekening retour, al dan niet gedeeltelijk te ontbinden, indien en zodra SallandWonen in staat van faillissement is geraakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding van de rechtspersoon, zulks onverminderd het recht van de Gemeente om van SallandWonen, ongeacht of één van de hiervoor omschreven omstandigheden op haar van toepassing is, vergoeding te vorderen van alle kosten, schade, renten en boetes.
- 22.6 Indien een verplichting uit deze overeenkomst niet of niet volledig kan worden nagekomen door overmacht aan de zijde van één der partijen, treden partijen met elkaar in overleg omtrent de financiële gevolgen welk zulks met zich brengt. Onder overmacht wordt verstaan hetgeen is bepaald in artikel 6:75 Burgerlijk Wetboek.

- 22.7 Indien de nakoming van deze overeenkomst blijvend onmogelijk is geworden door omstandigheden welke aan geen van beide partijen zijn te wijten, draagt iedere partij de aan haar zijde vallende kosten en zullen beide partijen over en weer aan elkaar niets verschuldigd zijn.

Artikel 23 Geschillen

- 23.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en alle geschillen die naar aanleiding van en in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of een rechtsverkrijgende mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook moge zijn, daaronder begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Zwolle, tenzij partijen voor die geschillen arbitrage overeenkomen.

Artikel 24 Slotbepaling

- 24.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarde dat de gemeenteraad van de Gemeente het bestemmingsplan vaststelt.
- 24.2 De considerans en de bijlagen maken integraal en onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleert de tekst van deze overeenkomst.

Bijlagen

Partijen hanteren de volgende zaken en documenten welke als kader voor de planontwikkeling van het Project dienen en als bijlagen zijn toegevoegd, te weten:

- | | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | Plankaart, huidige situatie met plangrenzen van het Project |
| Bijlage 2 | Stedenbouwkundig plan |
| Bijlage 3 | Planning |
| Bijlage 4 | Kaart grondoverdracht |

Aldus overeengekomen,

SallandWonen
Directeur-Bestuurder
Mevr. M. Kool

Gemeente Raalte

.....

.....

d.d.

d.d.