

Aan deze overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend door een der Partijen en/of Partijen totdat deze getekend is door alle Partijen.

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST ONTWIKKELINGSLOCATIE VIJLEN

Partijen:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon:
Gemeente Vaals, gevestigd Von Clermontplein 15, 6291 AT Vaals, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14131922, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H. Leunessen, in zijn hoedanigheid van burgemeester;
hierna te noemen '**Gemeente**';
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
V.O.C (vastgoedontwikkelingscentrum) B.V., kantoorhoudende Welterkerkstraat 2, 6419 CR Heerlen. Ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14040047, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur mevrouw M. Jongen;
hierna te noemen '**Ontwikkelaar**';

hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**'

In aanmerking nemende dat:

- a. Gemeente eigendom heeft in Vijlen kadastraal bekend als Vaals sectie A nummer 10849;
- b. Ontwikkelaar eigendom heeft in Vijlen kadastraal bekend als Vaals sectie A nummer 7495;
- c. Partijen in overleg getreden zijn omdat bij beide Partijen zich inwoners van Vijlen gemeld hebben die de wens hebben geuit om te willen blijven wonen in Vijlen en hiervoor niet voldoende en geschikt aanbod is.
- d. Partijen onderkennen dat er een grote behoefte is aan een mix aan woningen voor diverse doelgroepen. Met name (levensloopbestendige) woningen voor jongeren, gezinnen en senioren, vooral Projectmatig. De behoefte is gezamenlijk verkend in juli 2021 tijdens een inloopmiddag/avond. De verkenning heeft plaatsgevonden op basis van een eerste stedenbouwkundige schets van de locatie;
- e. de eigendommen vernoemd onder a en b zijn gelegen in het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan 'kern Vijlen'. In voornoemd bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functie te wijzigen van 'Agrarisch A' naar 'Wonen W' en 'Verkeer-Verblijf V-V';
- f. Partijen gezamenlijk het traject willen opstarten om de wijziging van de bestemming naar Wonen en Verkeer- en Verblijf voortvarend op te pakken om voorspoedig aan de huidige vraag te kunnen voldoen;
- g. Partijen bereid zijn samen de ontwikkeling te realiseren waarbij ieder zijn eigen gronden beschikbaar krijgt voor het realiseren van het programma gebaseerd op de door Partijen overeengekomen planuitwerking;
- h. Ontwikkelaar bereid is haar expertise beschikbaar te stellen t.b.v. het bouw- en woonrijpmaken door de directievoering op zich te nemen t.b.v. van de begeleiding van de uitvoering na wijziging bestemmingsplan.
- i. Ontwikkelaar bereid is om op voornoemde locatie Projectmatige woningen te realiseren, waarbij partijen zijn overeengekomen dat de gemeente de vrijheid heeft de op haar eigendom gelegen bouw kavels aan derden te verkopen;
- j. Partijen ten behoeve van voornoemde doelstelling afspraken willen vastleggen om tot de gewenste ontwikkeling te kunnen komen.

Aan deze overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend door een der Partijen en/of Partijen totdat deze getekend is door alle Partijen.

Definities en Interpretaties:

De navolgende begrippen hebben in deze overeenkomst de betekenis die daaraan hieronder is toegekend:

Grondexploitatie	Alle kosten die gemaakt moeten worden om de realisatie van het Planlocatie mogelijk te maken. De kosten moeten gedekt kunnen worden door de opbrengsten van de bouwrijpe percelen.
Planlocatie:	Planlocatie het gebied blauw omkaderd zoals weergegeven in bijlage 1 van deze overeenkomst.
Project:	het Project bestaat uit de voorgenomen realisatie van bouwrijpe gronden gelegen op de planlocatie [invullen].
Samenwerkingsovereenkomst:	de onderhavige overeenkomst tussen Partijen waarin de afspraken voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn vastgelegd.
Sluitdatum:	de datum waarop de Samenwerkingsovereenkomst door beide Partijen zijn ondertekend.
Stedenbouwkundige verkenning:	het als bijlage 2 aangehechte concept verkavelingsplan welke de basis zijn geweest voor de gekozen variant en de onderstaande afspraken.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

INLEIDING

1 Doel Samenwerkingsovereenkomst

1. Deze Samenwerkingsovereenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, gericht op de ontwikkeling en realisatie van het Project, dit op basis van het bepaalde in deze overeenkomst en de daarmee onlosmakelijk verbonden bijlagen.
2. Het Project bestaat uit:
 - a. Een mix van woningen geschikt voor ouderen, jongeren en gezinnen. Voorlopig is het programma bepaald op 23 woningen bestaande uit het volgende programma: 4 patio 's, 6 rijwoningen, 8 half vrijstaande woningen en 4 vrijstaande woningen. Partijen zijn overeengekomen dat er flexibiliteit moet zijn en dat het programma naar aanleiding van de marktsituatie in gezamenlijk overleg aangepast kan worden;
 - b. Het volgen van een of meerder procedures om het gewenste programma mogelijk te maken binnen het plangebied.
 - c. Het aanleggen van de benodigde infrastructurele werken noodzakelijk voor de ontsluiting van de te realiseren woningen op de gronden van Gemeente en Ontwikkelaar. De infra zal aansluiten op de bestaande infrastructuur in het gebied.

Aan deze overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend door een der Partijen en/of Partijen totdat deze getekend is door alle Partijen.

ONTWIKKELING/BESTEMMINGSPLAN

2 Uitgangspunten ontwikkeling

1. De ontwikkeling vindt plaats op percelen die bij ondertekening van deze overeenkomst deels eigendom zijn van Ontwikkelaar en deels van de Gemeente. De Planlocatie waarop het Project gerealiseerd dient te worden is in bijlage 1 aangegeven en blauw omkaderd. De locatie is bij Partijen genoegzaam bekend.
2. Partijen realiseren het Project, na onherroepelijke wijziging van het bestemmingsplan, in eigen beheer en voor eigen rekening en risico.
3. De Gemeente zal conform het vigerende bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan "kern Vijlen-Uitbreidingsplan Vijlen Zuidoost 1^e fase", een procedure opstarten conform artikel 3.5 van voornoemd bestemmingsplan om het Project mogelijk te maken.
4. De Gemeente heeft aangegeven dat naast de inbreng van haar ambtenaren specialisme van derde partijen noodzakelijk is. Ontwikkelaar is bereid de kosten voor extern specialisme voor te financieren en indien nodig gedelegeerd opdrachten te verstrekken aan voornoemde externe partijen.

3 Publiekrechtelijke medewerking Gemeente

1. De Gemeente zal zich maximaal inspannen de benodigde/wenselijke juridische planologische procedures steeds tijdig in werking te stellen en voortvarend af te wikkelen, dit met inachtneming van haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verplichtingen. Ontwikkelaar en Gemeente leveren alle relevante benodigde gegevens tijdig aan en voeren samen alle noodzakelijke overleggen voor de benodigde/wenselijke juridisch planologische procedures.
2. De Gemeente zal zich maximaal inspannen om de benodigde vergunningprocedure(s) zo spoedig mogelijk na indiening van de aanvraag door Ontwikkelaar af te ronden, met inachtneming van haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verplichtingen.
3. Ingeval (een) belemmering(en) van publiekrechtelijke aard een ongewijzigde uitvoering van het Project onmogelijk maakt, zullen Partijen in overleg treden om te bezien of deze publiekrechtelijke belemmeringen kunnen worden weggenomen, waarbij zoveel mogelijk de huidige uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp en het overige in deze Overeenkomst bepaalde, worden gerespecteerd en waarbij Partijen over en weer elkaars belangen zoveel als mogelijk in acht zullen nemen.
4. De Gemeente is niet aansprakelijk of verantwoordelijk voor de (financiële) gevolgen die ontstaan als gevolg van belemmeringen van publiekrechtelijke aard. Onder het begrip "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" wordt onder andere verstaan: de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen (een) beslissing(en) van de Gemeente welke nodig is/zijn voor de uitvoering van het voorgenomen Project, de gevolgen van beslissingen van hogere en/of andere overheden en/of de rechter.

4 Realisatie van het Project

1. Het gezamenlijke Project zal door de Ontwikkelaar worden begeleid in de realisatiefase. Ten behoeve van de bewaking van de voortgang in het ontwikkelproces en de onderlinge afstemming tussen Partijen op en nabij de onroerende zaak, komen Partijen op initiatief van de Ontwikkelaar tijdig en frequent bijeen. Partijen zijn overeengekomen dat er een stuurgroep ingericht wordt die minimaal een keer per kwartaal zal plaatsvinden. Daarnaast zal er een Projectgroep actief zijn die minimaal

Aan deze overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend door een der Partijen en/of Partijen totdat deze getekend is door alle Partijen.

een keer in de zes weken zal samenkomen. De frequentie kan aangepast worden naar noodzaak in de planvorming. De basis samenstelling van de stuurgroep en Projectgroep zal binnen een week na ondertekening van deze overeenkomst vastgesteld worden.

2. De benodigde planologische procedure(n) voor het bestemmingsplan zijn voor rekening van Partijen. Partijen zijn overeengekomen dat externe kosten voor adviezen door Ontwikkelaar worden voorgefinancierd.
3. Partijen zijn overeengekomen dat de infrastructurele werkzaamheden om de terreinen bouw- en woonrijp te maken door de Gemeente voorgefinancierd worden. Ontwikkelaar heeft, conform afspraak met de gemeente, bureau Mansvelt Infra-ontwikkeling & Management ingeschakeld als ontwerper voor de infra, die kosten worden voorgefinancierd door Ontwikkelaar.

5 Planschade

1. Ten behoeve van het bestemmingsplan kan een planschaderisico-inventarisatie worden verricht in verband met eventuele planschade die voortvloeit uit planologische maatregelen ten behoeve van het bouwplan.
2. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het Project neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende Gemeentelijke nota 'procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade'.
3. De Ontwikkelaar zal door de Gemeente in de gelegenheid worden gesteld om haar visie over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur (of adviescommissie) kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur (of adviescommissie).
4. Het bevoegd gezag van de Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur (of adviescommissie). Indien de Gemeente een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de Gemeente het alsdan uitgekeerde bedrag voorfinancieren en ten laste brengen van de exploitatie, voor zover dat overeenstemt met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.
5. Indien naar aanleiding van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de Gemeente overhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten als een eventuele noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van Partijen. Partijen zullen in gezamenlijk overleg een raadsman bepalen. Planschade maakt onderdeel uit van de residuele grondwaarde en Partijen hebben bij de verkoop van gronden afspraken gemaakt.
6. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor Partijen bindend.

OVERDRACHT GRONDEN

6 Beschikbaar stellen grond t.b.v. exploitatie

Partijen zijn overeengekomen dat Partijen de gronden die zij in eigendom hebben op de Planlocatie beschikbaar stellen voor de ontwikkeling op het moment dat de door beide partijen beoogde bestemmingswijziging onherroepelijk geworden is. Mocht het door beide Partijen beoogde bestemmingsplan niet onherroepelijk worden voor 31 december 2022,

Aan deze overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend door een der Partijen en/of Partijen totdat deze getekend is door alle Partijen.

vervalt de beschikbaarstelling van de gronden en hebben Partijen over en weer geen verplichtingen.

7 Levering openbaar gebied aan Gemeente

1. De Ontwikkelaar draagt, na de realisatie van het openbaar gebied, in volle en vrije eigendom over aan de Gemeente die verklaart de volle en vrije eigendom te aanvaarden de niet uitgeefbare gronden welke binnen de Planlocatie in bezit zijn van Ontwikkelaar en onderdeel uitmaken van het gerealiseerde openbaar gebied. Partijen zullen op basis van het door Partijen gezamenlijk opgestelde infrastructuurplan een tekening vervaardigen met daarop aangegeven de gronden die overgedragen dienen te worden als openbaar gebied aan de Gemeente.
2. De koopsom van voornoemd gronden t.b.v. openbaar gebied is bepaald op € 1,00 kosten koper.
3. De gronden worden geleverd onder de navolgende voorwaarden:
 - a. De Akte van levering
De voor de overdracht vereiste Akte van levering zal worden verleden op een nader door Partijen te bepalen tijdstip, doch uiterlijk 3 maanden nadat de op het Verkochte gerealiseerde Openbare Ruimte Woonrijp is opgeleverd overeenkomstig het gestelde in Artikel 9.
 - b. Betaling koopsom en overige lasten en belastingen

OPENBARE RUIMTE

8 Bestek en tekeningen

1. Partijen zullen gezamenlijk voor de realisatie van de Planlocatie bestekken met bijbehorende tekeningen laten opstellen.
2. De Ontwikkelaar schakelt extern specialisme in voor de bestekken en tekeningen. De Ontwikkelaar financiert de kosten van de extern te contracteren bureaus voor als onderdeel van de grondexploitatie.
3. Om een juridisch goede basis te hebben voor de uitvoering en aanbesteding van het werk zijn Partijen overeengekomen dat, nadat Partijen overeenstemming hebben verkregen over bestek en tekeningen, de documenten door de Gemeente gewaarmerkt worden als de door de Gemeente goedgekeurde documenten die basis zullen zijn voor de uitvoering.
4. Wijziging van een eenmaal door de Gemeente goedgekeurd bestek is alleen toegestaan na voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.

9 Bouw- en woonrijpmaken plangebied

1. De Gemeente zal voor eigen rekening en risico, nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is de Planlocatie Bouwrijp maken conform een gezamenlijk op te stellen fasering en planning.
2. De Gemeente zal uiterlijk binnen 6 maanden nadat de laatste woning op een Kavel in de Planlocatie opgeleverd is een aanvang nemen met Woonrijp maken van de Planlocatie.

Aan deze overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend door een der Partijen en/of Partijen totdat deze getekend is door alle Partijen.

3. Voor rekening en risico van de Gemeente wordt zorggedragen voor afdoende (verkeers-)maatregelen binnen en buiten de Planlocatie teneinde het bouwverkeer vanwege het Bouwrijp en Woonrijp maken in goede banen te geleiden.
4. De Ontwikkelaar zal namens de Gemeente de directie (laten) voeren over de uitvoering van de infrastructuur. De Ontwikkelaar zal de Gemeente op haar verzoek daartoe in de gelegenheid stellen de openbare werken tijdens de realisatie daarvan te inspecteren.
De Gemeente wenst het Bouw- en Woonrijp maken te inspecteren en te toetsen, in elk geval (bij) de navolgende onderdelen:
 - 1 á 2 keer bij de aanleg van de riolering, incl. aan te reiken rioolinspectie,
 - bij het inmeten van de riolering incl. huisaansluiting,
 - de fundering incl. verdichtingsonderzoeken.
 - het asfalt, te weten de controle van het aantal lagen en de dikte, inclusief revisietekeningen.Ontwikkelaar, dan wel de door haar ingeschakelde adviseur infrastructuur, zal de Gemeente op de hoogte houden van de voortgang van de Bouw- en Woonrijp maken van de Planlocatie en de Gemeente uitnodigen zodra voornoemde werkzaamheden gaan plaatsvinden.
5. Gemeente, dan wel in haar naam de Ontwikkelaar, zal de werkzaamheden t.b.v. de infra uit laten voeren door markt partij(en). De procedure voor de keuze t.a.v. marktpartij(en) wordt door de Gemeente bepaald.

10 Bijzondere bepaling bouw kavels Gemeente

1. Op de eigendommen van de Gemeente ontstaan, na het bouwrijpmaken, bouw kavels die de Gemeente wenst te vervreemden tegen een marktconforme prijs, passend bij het programma dat de Gemeente op de betreffende kavel wenst te realiseren.
2. Gemeente heeft Ontwikkelaar gevraagd haar te begeleiden in dit verkoopproces. Ontwikkelaar is bereid die ondersteuning te bieden.
3. Omdat de prijzen marktconform bepaald worden heeft de Ontwikkelaar het eerste recht om mee te dingen naar de kavels die door de gemeente verkocht worden.

ALGEMEEN

11 Inwerkingtreding/duur/ontbinding

1. Deze overeenkomst treedt in werking op Sluitdatum en duurt voort tot de realisatie van het Project naar het oordeel van de Gemeente voldoende gewaarborgd is, waaronder (onder meer) wordt verstaan, dat de juridische levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden, het Project wordt gerealiseerd. Ook nadat het Project is gerealiseerd, blijven onderdelen die naar hun aard blijvende betekenis hebben in werking.
2. De Gemeente is daarnaast bevoegd deze Samenwerkingsovereenkomst al dan niet tussentijds onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen:

Aan deze overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend door een der Partijen en/of Partijen totdat deze getekend is door alle Partijen.

- a. in geval van executoriaal beslag op roerende of onroerende zaken van Ontwikkelaar, ingeval van (een aanvraag van) faillissement, ingeval van (een aanvraag van) surséance van betaling en/of ontbinding van Ontwikkelaar en/of;
 - b. indien de Ontwikkelaar, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, behoudens indien deze tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis beëindiging van deze overeenkomst niet rechtvaardigt. De Ontwikkelaar is niet eerder in verzuim dan nadat de Gemeente haar in de schriftelijke ingebrekestelling een - gelet op de aard van de prestatie - redelijke termijn heeft gegund om alsnog te presteren en de prestatie alsnog uitblijft.
3. Beëindiging van deze overeenkomst als hiervoor bedoeld in artikel 11.2 vindt schriftelijk door middel van een ondertekende brief plaats, zonder rechterlijke tussenkomst, gericht aan de Ontwikkelaar. Bij ontbinding conform artikel 11 lid 2b van deze overeenkomst is de Ontwikkelaar aansprakelijk voor alle daaruit voor de Gemeente voortvloeiende schade, behoudens in het geval van een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht). Er is sprake van overmacht indien de tekortkoming aan de Ontwikkelaar niet kan worden toegerekend doordat zij niet is te wijten aan haar schuld noch krachtens wet, rechtshandeling of in het algemeen verkeer geldende opvattingen voor haar rekening dient te komen.
 4. Indien door een besluit van een hogere overheid of een uitspraak van de rechter de uitvoering van deze overeenkomst onmogelijk wordt gemaakt, hebben Partijen het recht deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst geheel of gedeeltelijke tussentijds te ontbinden. In een dergelijk geval draagt elk van Partijen de eigen kosten en bestaat over en weer geen aanspraak op schadevergoeding.
 5. In geval een situatie ontstaat waarbij zich een ontbinding lijkt aan te dienen, zullen Partijen zich gezamenlijk beraden over de mogelijkheden de overeenkomst zodanig aan te passen dat een ontbinding kan worden vermeden. Partijen treden hiertoe in overleg op initiatief van de meest gereede partij.
 6. Ontwikkelaar is bevoegd deze Samenwerkingsovereenkomst al dan niet tussentijds onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen:
 - a. In geval Ontwikkelaar geen financieel haalbaar plan kan uitvoeren;
 - b. Indien de Gemeente, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, behoudens indien deze tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis beëindiging van deze overeenkomst niet rechtvaardigt. De Gemeente is niet eerder in verzuim dan nadat de Ontwikkelaar haar in de schriftelijke ingebrekestelling een - gelet op de aard van de prestatie - redelijke termijn heeft gegund om alsnog te presteren en de prestatie alsnog uitblijft.
 7. Gemeente is bevoegd deze Samenwerkingsovereenkomst al dan niet tussentijds onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen:
 - a. In geval Gemeente geen financieel haalbaar plan kan uitvoeren;
 - b. Indien de Ontwikkelaar, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, behoudens indien deze tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis beëindiging van deze overeenkomst niet rechtvaardigt. De Ontwikkelaar is niet eerder in verzuim dan nadat de Gemeente haar in de schriftelijke ingebrekestelling een - gelet op de aard van de prestatie - redelijke termijn heeft gegund om alsnog te presteren en de prestatie alsnog uitblijft.

Aan deze overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend door een der Partijen en/of Partijen totdat deze getekend is door alle Partijen.

8. Beëindiging van deze overeenkomst als hiervoor bedoeld in artikel 11.6 en 11.7 vindt schriftelijk door middel van een ondertekende brief plaats, zonder rechterlijke tussenkomst, gericht aan de Gemeente dan wel Ontwikkelaar. Bij ontbinding conform artikel 11 lid 6b of 11 lid 7b van deze overeenkomst is de partij die tekortschiet in nakoming van zijn verplichtingen aansprakelijk voor alle daaruit voor de contractpartner voortvloeiende schade, behoudens in het geval van een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht). Er is sprake van overmacht indien de tekortkoming aan de Gemeente niet kan worden toegerekend doordat zij niet is te wijten aan haar schuld noch krachtens wet, rechtshandeling of in het algemeen verkeer geldende opvattingen voor haar rekening dient te komen.

13 Schade aan de openbare ruimte en zekerheidsstelling

1. Partijen zullen alle noodzakelijke maatregelen voor eigen rekening en risico nemen om beschadigen aan openbare voorzieningen te voorkomen.
2. Aantoonbare schade aan infrastructuur en groenvoorzieningen binnen en in de directe omgeving van de Planlocatie, als gevolg van de bouwactiviteiten op Planlocatie zullen verhaald worden op de betreffende opdrachtgever van de veroorzaker.

14 Communicatie

Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de volledige inhoud en de financiering van de externe communicatie over het te realiseren Project gelegen in Plangebied. Het betreft hierbij niet de communicatie die betrekking heeft op de verkoop van de woningen.

15 Kwalificatie Samenwerkingsovereenkomst

Deze overeenkomst bevat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de hierin geregelde onderwerpen. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze overeenkomst vervangt zij iedere vroegere schriftelijke en/of mondelinge overeenkomst tussen Partijen met betrekking tot die onderwerpen. Wijzigingen en/of aanvullingen van deze overeenkomst kunnen alleen rechtsgeldig worden gemaakt wanneer zij schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.

16 Fiscaliteit

In het algemeen zullen Partijen streven naar een zo gunstig mogelijk fiscaal regime, binnen de kaders van wet- en regelgeving, bij de uitvoering van de overeenkomst, eventueel onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Waar nodig zal door Partijen overleg met de fiscale autoriteiten plaatsvinden.

17 Geldigheid bepalingen overeenkomst

Indien enige bepaling in deze overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar blijkt te zijn, zullen de overige bepalingen worden uitgelegd alsof de ongeldige of niet afdwingbare bepaling niet zou zijn opgenomen; de ongeldige of niet afdwingbare bepaling zal worden geacht te zijn vervangen door een geldige en afdwingbare bepaling die de bedoeling van Partijen met de betreffende bepaling zo dicht mogelijk benadert.

18 Bevoegd orgaan Gemeente

Waar in deze overeenkomst of naar aanleiding van 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 wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Aan deze overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend door een der Partijen en/of Partijen totdat deze getekend is door alle Partijen.

19 Kosten

Partijen hebben afspraken gemaakt over de te maken kosten voor het realiseren van de Planlocatie.

1. Indien en voor zover expliciet anders bepaald in deze overeenkomst, draagt ieder van de Partijen haar eigen kosten in verband met de totstandkoming en uitvoering van deze overeenkomst.
2. Kosten die partijen maken ten behoeve van de realisatie van de Planlocatie, onder meer de kosten die voorgefinancierd worden door partijen, dan wel een van de partijen, worden ten laste gebracht van de grondexploitatie. Dit betreft onder meer de kosten omschreven in artikel 4.2, 4.3, 5.4, 5.5, 8.2 en 9.5.
3. De gemaakte kosten, zie artikel 19 lid 2, worden omgeslagen per m² uitgeefbare grond en op het moment van transport naar een koper op basis van de uitgeefbare meters van de kavel in rekening gebracht bij de betreffende verkopende partij, zijnde Gemeente dan wel Ontwikkelaar.
4. Partijen zullen volledige openheid geven over de gemaakte kosten bedoeld in artikel 19 lid 2 en de gemaakte kosten onderbouwen met rekeningen die ten laste zijn gekomen van het project.
5. Partijen zijn overeengekomen, indien de bestemmingswijziging niet onherroepelijk wordt vastgesteld, dat de door Partijen voorgefinancierde kosten naar rato van de eigendommen op de Planlocatie worden verrekend ten laste van de grondeigenaar.

19 Afstand van recht

Van het doen van afstand van het recht om nakoming van enige verplichting die voortvloeit uit deze overeenkomst te vorderen, zal eerst sprake zijn indien dit uitdrukkelijk in een door beide Partijen ondertekend schriftelijk document is vastgelegd. Een afstand van recht ter zake van een schending van het bepaalde in deze overeenkomst geldt niet als een afstand ter zake van een opvolgende schending van deze overeenkomst.

20 Hoofdelijkheid

Indien de Ontwikkelaar bestaat uit een combinatie van meerdere (rechts)personen, dan aanvaarden zij hoofdelijk aansprakelijkheid voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst tegenover de Gemeente.

21 Verbod overdraagbaarheid overeenkomst

Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk tegenover de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de Ontwikkelaar tegenover de Gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. Voornoemd verbod is niet van toepassing op aan Ontwikkelaar gelieerde partijen.

22 Considerans

Het gestelde in de considerans wordt geacht deel uit te maken van de overeenkomst.

Aan deze overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend door een der Partijen en/of Partijen totdat deze getekend is door alle Partijen.

23 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst en door ondertekening van deze overeenkomst bevestigen Partijen dat zij de bijlagen ontvangen hebben en daar kennis van genomen hebben.

Het betreft de volgende bijlagen:

Bijlage 1: Planlocatie
Bijlage 2: Concept verkavelingsplan

24 Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Limburg.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Vaals op 23 februari 2022

de Gemeente,

Namens het college van
Burgemeester en Wethouders gemeente Vaals,

de Ontwikkelaar,

Namens deze
V.O.C (vastgoedontwikkelingscentrum) B.V

Dhr. J. van der Meij
Wethouder Wonen en Verkeer

mevrouw M. Jongen
Directeur