

Samenwerkingsovereenkomst

Inzake de verdere ontwikkeling en realisatie van het Wieringerrandmeer te Wieringen en Wieringermeer

5 maart 2007



Gebiedsimpresie door leerlingen van de Don Boscoschool uit Wieringerwerf

Samenwerkingsovereenkomst (SOK)

inzake:

de verdere ontwikkeling en realisering van
het Wieringerrandmeer te Wieringen en
Wieringermeer

VERSIE 5 maart 2007

INHOUD

1.	De hoedanigheid van Partijen	7
2.	Hoofdpijnen van de samenwerking	7
3.	De Bestuursovereenkomst.....	13
4.	Juridische structuur	14
5.	Bestuur, vertegenwoordiging, interne besluitvorming, directievoering en toezicht GEM en GEM Beheer	14
6.	Financieel beheer GEM en GEM Beheer.....	15
7.	Taken GEM en GEM Beheer	15
8.	Financiering van GEM en GEM Beheer	16
9.	Betalingen door GEM aan de Provincie en in voorkomend geval een Gemeente in verband met de grondverwervingen.....	16
10.	Grondrouting en de vergoeding van de terzake gemaakte verwervings- en andere kosten, alsmede renten	16
11.	Bestaande grondposities.....	18
12.	Verwerving van onroerende zaken door de Provincie	18
13.	Verdere verwerving van onroerende zaken in het Exploitatiegebied	20
14.	Verontreiniging van onroerende zaken (inclusief grondwater).....	21
15.	Verkoop Bouwterreinen door de Provincie en de Gemeenten aan GEM.....	22
16.	Verkoop en uitgifte van Bouwkavels door GEM.....	23
17.	Uitgangspunten kwaliteit en kwaliteitsborging.....	26
18.	Kwaliteitsteam	26
19.	Hoofdontwerper.....	27
20.	Planvorming	27
21.	Publiekrechtelijke medewerking - Gebiedsontwikkeling.....	29
22.	Beslissing tot het daadwerkelijk in uitvoering brengen van de realisering van een Deelgebied of Project.....	31
23.	Aanleg van de water-, natuur- en recreatiegebieden, de Hoofdinfrastructuur en Infrastructurele Werken en het Bouw- en Woonrijp maken.....	32
24.	De oplevering van de in het kader van de aanleg van de water-, natuur of recreatiegebieden, de Hoofdinfrastructuur en de Infrastructurele werken en het Bouw- en Woonrijp maken uitgevoerde werkzaamheden	34

25.	Niet van toepassing.....	35
26.	Niet van toepassing.....	35
27.	Niet van toepassing.....	35
28.	Planschade	35
29.	Vergunningenmanagement.....	36
30.	Planvorming	36
31.	Publiekrechtelijke medewerking - Opstalontwikkeling.....	38
32.	Kostenverhaal	38
33.	Voorafgaande overeenkomsten	39
34.	Historische kosten.....	39
35.	Publiekrechtelijke positie, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van Publieken	40
36.	Overdracht van rechten.....	40
37.	Bijzondere tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst.....	40
38.	Fiscaliteit en staatssteun.....	41
39.	Duur van de overeenkomst.....	42
40.	Tussentijdse beëindiging.....	42
41.	Toepasselijk recht en geschillenregeling	43
42.	Bevoegd orgaan Gemeenten respectievelijk Provincie.....	44
43.	Wet Openbaarheid Bestuur.....	44
44.	Ontbindende voorwaarden.....	44
45.	Inachtneming wet- en regelgeving (en beginselen) en rechterlijke uitspraken	46
46.	Slotbepalingen	46

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

enerzijds:

- (1) **GEMEENTE WIERINGEN**, zetelend te Wieringen, te dezen ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Wethouder, de heer IJ. Kooistra, handelend ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van Wieringen met nummer: 2007:l-7 d.d. 25 januari 2007, en het besluit van burgemeester en wethouders van Wieringen d.d. 21 december 2006, hierna te noemen: "Gemeente Wieringen";
- (2) **GEMEENTE WIERINGERMEER**, zetelend te Wieringermeer, te dezen ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Wethouder, de heer M.P.J. Dekkers, handelend ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van Wieringermeer met nummer: 2007-015 d.d. 25 januari 2007, en het besluit van burgemeester en wethouders van Wieringermeer, met nummer 57-1 d.d. 21 december 2006, hierna te noemen: "Gemeente Wieringermeer";
- (3) **PROVINCIE NOORD-HOLLAND**, zetelend te Haarlem, te dezen ingevolge artikel 176 lid 2 van de Provinciewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar portefeuillehouder Wieringerrandmeer, de Gedeputeerde Ruimtelijke Ordening en Financien de heer A.M.C.A. Hooijmaijers, handelend ter uitvoering van het besluit van Provinciale Staten met nummer: 113 d.d. 18 december 2006, en van Gedeputeerde Staten met nummer 2006-55083 d.d. 17 oktober 2006, hierna te noemen: "de Provincie";

en anderzijds:

- (4) **Lago Wirense CV i.o.**, een commanditaire vennootschap, gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar beherend vennoot Wieringer Koog B.V. i.o., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directie, de heer P. van der Knaap en de heer H.D. Werner, hierna te noemen: "Lago Wirense";
- (5) **Volker Wessels Stevin Bouw & Vastgoedontwikkeling Nederland B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd en kantoorhoudende te Rijssen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.D. Werner, en

Boskalis B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P. van der Knaap,

Volker Wessels Stevin Bouw & Vastgoedontwikkeling Nederland B.V. en Boskalis B.V., hierna gezamenlijk te noemen: "de Oorspronkelijke Inschrijvers"

waarbij:

- Partijen sub (1) en sub (2) hierna afzonderlijk ook te noemen: "Gemeente" en gezamenlijk ook te noemen: "Gemeenten";
- Partijen sub (1) t/m sub (3) hierna gezamenlijk ook te noemen: de "Publieke partijen" of de "Publieken";
- Partij sub (4) en sub (5) hierna gezamenlijk ook te noemen: de "Private partij";
- Partijen sub (1) tot en met sub (5), ieder hierna afzonderlijk ook te noemen: "Partij" en gezamenlijk ook: "Partijen"; na hun oprichting en toetreding tot de Overeenkomst zullen GEM en GEM Beheer ook Partij zijn bij de Overeenkomst en heeft alsdan te gelden dat onder Partij ook GEM c.q. GEM Beheer worden verstaan en onder Partijen ook GEM en GEM Beheer;

IN AANMERKING NEMENDE:

De Publieke partijen hebben het plan opgevat om binnen de grenzen van de Gemeenten een Wieringerrandmeer aan te leggen. Die Gebiedsontwikkeling dient in hoofdzaak de volgende doelen te dienen:

- sociaal-economische aspecten: een impuls voor de sociaal-economische ontwikkeling van de Kop van Noord-Holland;
- ecologische aspecten: de realisatie van een robuuste ecologische verbindingsas van IJsselmeer tot Noordzee;
- waterhuishoudingsaspecten: het in stand houden van een goed functionerend waterbeheer in de Kop van Noord-Holland.

- (A) Met betrekking tot de (verdere) ontwikkeling van het Wieringerrandmeer hebben de Publieke partijen en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (hierna te noemen: het Waterschap) de Ontwikkelingscompetitie Wieringerrandmeer uitgeschreven.

De inzending voor die ontwikkelingscompetitie van een samenwerkingsverband, bestaande uit de besloten vennootschap Boskalis B.V., gevestigd te Rotterdam, Volker Wessels Stevin Bouw & Vastgoed Ontwikkeling Nederland B.V., gevestigd te Rotterdam, en Witteveen + Bos, gevestigd te Deventer, met de titel: Water als drijvende kracht voor een nieuwe economie (het zogenaamde Bidboek Lago Wirense), is als beste geselecteerd en is ook het meest kansrijk geacht.

- (B) Vervolgens hebben de Publieken en genoemde vennootschappen onderzoek uitgevoerd naar en overleg gevoerd over het terzake tussen hen tot stand (trachten te) brengen van een Intentieovereenkomst. Bedoelde Intentieovereenkomst met bijlagen - waaronder ook het zogenaamde Resultaat van de Uitwerkingsmaand - (**Bijlage 3**) is op 15 maart 2005 tussen de Publieken en genoemde vennootschappen, waaronder ook de besloten vennootschap Lago Wirense b.v. i.o. - Witteveen + Bos evenals het Waterschap echter uitgezonderd - tot stand gekomen.
- (C) Hoofddoel van de Intentieovereenkomst was het tot stand trachten te brengen van een samenwerkingsovereenkomst, gericht op de verdere ontwikkeling en realisering van het Wieringerrandmeer, ter uitvoering waarvan de betrokken partijen het noodzakelijke

onderzoek zouden verrichten, het benodigde overleg zouden voeren, reeds onroerende zaken in het Exploitatiegebied zouden verwerven en de Publieken reeds bepaalde publiekrechtelijke procedures zouden opstarten.

- (D) De bij de Intentieovereenkomst betrokken partijen hebben besloten de Intentieovereenkomst te verlengen, omdat onder meer bedoelde onderzoeken en overleg meer tijd in beslag bleken te nemen dan in eerste instantie werd aangenomen.
- (E) Voor het Plangebied is een ontwerp van het Structuurplan (een intergemeentelijk structuurplan) (**Bijlage 12**) opgesteld, dat inmiddels ter visie is gelegd en door de raden van de Gemeenten is vastgesteld. Voorts zijn een Integrale Effectrapportage, een Strategische Milieubeoordeling en een Maatschappelijke Kostenbaten Analyse (MKBA) uitgevoerd. Voorts hebben de Gemeenten de reeds gevestigde voorkeursrechten uit hoofde van de Wet voorkeursrecht gemeenten door middel van een aanwijzing ex artikel 6 van die wet bestendigd.
- (F) Bedoelde overleggen en onderzoeken hebben erin geresulteerd dat Partijen thans een samenwerkingsovereenkomst kunnen aangaan en de Publieken op korte termijn de (definitieve) Bestuursovereenkomst.
- (G) Onder meer de omvang en de aard van de risico's en onzekerheden en de noodzakelijke investeringen en financieringen, die aan een grootschalige en langdurige ontwikkeling en realisatie als dat van het Wieringerrandmeer zijn verbonden, hebben Partijen doen besluiten de realisering ervan zodanig op te zetten dat het Deelgebied- of Projectgewijs zal worden gerealiseerd, waarbij ten aanzien van elk Deelgebied of Project afzonderlijk zal worden besloten of tot de realisering ervan zal worden overgegaan, en met het oog waarop de Deelgebieden en Projecten ook zodanig zijn opgezet dat zij ieder voor zich zelfstandig kunnen worden gerealiseerd.
- (H) Bedoelde risico's, onzekerheden, investeringen, financieringen, etc. maken ook een publiek-private samenwerking tussen Partijen noodzakelijk en wenselijk, teneinde aldus onder meer een optimaal financieel en beleidsmatig resultaat te bewerkstelligen.
- (I) Ieder van Partijen beschikt over een specifieke en complementaire kennis, ervaring en capaciteit met betrekking tot grootschalige ontwikkelingen als woningbouw, de realisering van bedrijfsterreinen en recreatieve voorzieningen, de aanleg van infrastructuur en kunstwerken, in samenhang met de aanleg van water-, recreatie- en natuurgebieden.
- (J) In het kader van de uitvoering van de Intentieovereenkomst hebben Partijen onder meer de Scope (**Bijlage 4**) en de Financiële randvoorwaarden (**Bijlage 5**) tot stand gebracht.
- (K) Partijen wensen thans een regeling te treffen voor het structureren van bedoelde publiek-private samenwerking, onder meer terzake van:
 - de juridische vormgeving van de publiek-private samenwerking en in verband daarmee de organisatie- en overlegstructuur en de taken en verplichtingen van Partijen;
 - de investeringen en financieringen ten behoeve van de publiek-private samenwerking en in verband daarmee te stellen zekerheden, c.q. te geven garanties;
 - de grondrouting;

- de voorwaarden en bepalingen waaronder in het Exploitatiegebied Deelgebied- en Projectgewijs wordt besloten en gekomen tot de (verdere) ontwikkeling en realisering van woningbouw, bedrijventerreinen, openbaar gebied, recreatievoorzieningen, hoofdinfrastructuur, infrastructurele werken, alsmede water-, recreatie- en natuurgebieden c.a.

(L) Terzake heeft nog een beoordeling aan de hand van de Wet Bibop plaatsgevonden.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

HOOFDSTUK I: ALGEMEEN

1. De hoedanigheid van Partijen

- 1.1. De Grondexploitatie ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling zal worden ondergebracht in GEM met GEM Beheer als beherend vennoot. De Publieken gezamenlijk en de Private Partij (gezamenlijk) zullen ieder voor een gelijk deel - rechtstreeks of door middel van een met het oog daarop door een ieder van hen op te richten entiteit - in de vorm van bijvoorbeeld één of meerdere besloten vennootschappen en/of stichtingen - als commanditaire vennoot (commandiet Publieken en commandiet Private partij) in GEM en als aandeelhouder (aandeelhouder Publieken en aandeelhouder Private partij) in GEM Beheer participeren. In het kader van de totstandkoming van de Businesscase zullen ieder van Partijen in onderling overleg terzake een keuze maken. In dat verband zullen de Oorspronkelijke Inschrijvers hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst overdragen, waarbij de Oorspronkelijke Inschrijvers zekerheden en garanties zullen verstrekken met betrekking tot de kapitaaldeelname van de Private partij in GEM en in GEM Beheer, zoals omschreven in de Financiële randvoorwaarden.
- 1.2. De in artikel 1.1 bedoelde "entiteiten" - via welke de Publieke partijen gezamenlijk en de Private partij zullen participeren in GEM en GEM Beheer - zullen in overleg tussen Partijen worden opgericht, indien en zodra een ontbinding van de Overeenkomst op de voet van artikel 44.2 niet meer mogelijk is.
- 1.3. GEM en GEM Beheer zullen in overeenstemming tussen Partijen worden opgericht, indien en zodra een ontbinding van de Overeenkomst op de voet van artikel 44.2 niet meer mogelijk is. Terzake zal de model-CV-akte van GEM Beheer (**Bijlage 9**) in acht worden genomen, zij het dat Partijen daarvan dan in onderlinge overeenstemming kunnen afwijken.

2. Hoofdpijnen van de samenwerking

Doelen van de samenwerking en de Overeenkomst

- 2.1. Met de voorgenomen samenwerking streven Partijen de Gebieds- en Opstalontwikkeling na als aangegeven in het Structuurplan, de Scope en het Masterplan, alsmede met

inachtneming van de daarin ook opgenomen doelen, uitgangspunten en voorwaarden.

De na te streven Gebiedsontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van GEM binnen de voorwaarden en bepalingen van de Overeenkomst en op basis van een Grondexploitatie, waarvan het resultaat bij de voltooiing van de Gebiedsontwikkeling tenminste sluitend is op een wijze als aangegeven in de Financiële randvoorwaarden en de Businesscase.

2.2. Partijen hebben vastgesteld dat onder meer de omvang en looptijd van de Gebiedsontwikkeling, het ambitieniveau terzake van de kwaliteit van de ruimtelijke invulling, de hoogte van de te plegen investeringen en de daarmee verband houdende financieringslasten en risico's, de noodzakelijke grondverwingen alsmede de wederzijdse specifieke expertise en knowhow aanleiding vormen tot het aangaan van een publiek-private samenwerking en het gezamenlijk - overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst – risicodragend participeren in een gezamenlijke onderneming, te weten: GEM en GEM Beheer.

2.3. De Overeenkomst kent - in hoofdlijnen – de volgende doelen:

- het vastleggen van afspraken omtrent wat gerealiseerd gaat worden, te weten (a) het Bouwprogramma, (b) het Openbaar Gebied, (c) de Hoofdinfrastructuur en de Infrastructurele Werken, (d) de Water-, recreatie- en natuurgebieden en (e) het Bouw- en Woonrijp maken, e.e.a. zoals onder meer aangegeven in de Scope en het op te stellen Masterplan en met inachtneming van het financiële kader zoals onder meer aangegeven in de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase en de Grondexploitatie, alsmede de Planning;
- het vastleggen van afspraken omtrent (a) de oprichting van GEM en GEM Beheer, (b) het bestuur, de participatie en de interne besluitvorming binnen GEM en GEM Beheer, (c) de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van GEM en GEM Beheer, en (d) de taakstelling van GEM om bij voltooiing van de Gebiedsontwikkeling te beschikken over een Grondexploitatie waarvan het resultaat tenminste sluitend is op een wijze als aangegeven in de Financiële randvoorwaarden en de Businesscase, alsmede (e) de financiering van GEM en de in dat kader te stellen zekerheden en garanties;
- het vastleggen van afspraken omtrent (a) de grondrouting, (b) grondverwingen en (c) verkoop en uitgifte van Bouwkavels;
- het vastleggen van afspraken omtrent de bewaking van de kwaliteit van de Gebieds- en Opstalontwikkeling;
- het vastleggen van afspraken omtrent (a) de te volgen procedures inzake planvorming en de benodigde publiekrechtelijke medewerking met het oog op de Gebiedsontwikkeling, (b) de aanleg en oplevering van het Openbaar Gebied, de Hoofdinfrastructuur, de Infrastructurele Werken en de Water-, natuur- en recreatiegebieden, alsmede de opdrachtverlening door GEM;
- het vastleggen van afspraken omtrent de te volgen procedures inzake planvorming en de benodigde publiekrechtelijke medewerking met het oog op de Opstalontwikkeling;

- het vaststellen van afspraken omtrent (a) de looptijd van de Overeenkomst, (b) de mogelijkheid tot tussentijdse beëindiging van de samenwerking en (c) een geschillenregeling;

Kaders waarbinnen de Gebieds- en Opstalontwikkeling, de Deelgebieden en de Projecten dienen te worden gerealiseerd

2.4. De aanleg en de oplevering van de Hoofdinfrastructuur, de Infrastructurele Werken en de Water-, natuur- en recreatiegebieden, de verdere Gebiedsontwikkeling in het Exploitatiegebied, waaronder de uitgifte van Bouwkavels ten behoeve van de Opstalontwikkeling, de Opstalontwikkeling en de aanleg en de oplevering van het Openbaar Gebied, zullen plaatsvinden met inachtneming van de bepalingen van de Overeenkomst en voorts in ieder geval met inachtneming van:

- De Financiële randvoorwaarden;
- De Businesscase;
- De Grondexploitatie;
- Het Masterplan;
- De Scope;
- De Planning;
- Het Structuurplan;
- Het Bestemmingsplan;
- Het Beeldkwaliteitsplan;
- De Programma's van Eisen;
- Het Toetsings-, uitvoerings- en opleveringsprotocol;
- De notitie Producten en Planproces;

alles voorzover daarvan in de Overeenkomst niet wordt afgeweken. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de hiervóór in dit artikel 2.4 bedoelde documenten zal het bestuur van GEM Beheer met het oog op het opheffen van de betreffende tegenstrijdigheid een voorstel doen en dit ter goedkeuring voorleggen aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het terzake bepaalde in die documenten prevaleert boven de Overeenkomst, indien zulks valt aan te merken als een uitwerking en/of invulling van de Overeenkomst.

De Scope

2.5. De aard, omvang en kwaliteit van de door Partijen voorgestane Gebieds- en Opstalontwikkeling van het Exploitatiegebied, de Deelgebieden en de Projecten is aangegeven in de Scope.

Het financiële kader

- 2.6. Partijen hebben in onderlinge overeenstemming de Financiële randvoorwaarden opgesteld. Op basis en met inachtneming daarvan zullen Partijen in onderlinge overeenstemming de Businesscase met de daarvan deel uitmakende Grondexploitatie opstellen .
- 2.7. De Gebieds- en Opstalontwikkeling zal per Deelgebied, Project of - in voorkomend geval – per onderdeel daarvan plaatsvinden. Het bestuur van GEM Beheer zal gedurende de looptijd van de Overeenkomst ten behoeve van de Deelgebieden, Projecten en onderdelen daarvan, die in uitvoering worden genomen, met inachtneming van de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase en de Grondexploitatie per Deelgebied, Project en onderdeel daarvan een Deelgrondexploitatie opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer. Na goedkeuring ervan wordt de betreffende Deelgrondexploitatie geacht onderdeel uit te maken van de Grondexploitatie en door GEM in acht genomen.
- 2.8. GEM en GEM Beheer dragen er gedurende de looptijd van de Overeenkomst zorg voor dat het resultaat van de geactualiseerde Grondexploitatie bij de voltooiing van de Gebiedsontwikkeling tenminste sluitend is op een wijze als aangegeven in de Financiële randvoorwaarden en de Businesscase. Daarbij rust op Partijen ook de inspanningsverplichting er zorg voor te dragen dat de Grondexploitatie en de Business Case het mogelijk zullen maken dat GEM/GEM Beheer bij de voltooiing van de Gebiedsontwikkeling in staat zal zijn de door de Provincie te verstrekken lening als bedoeld in de Financiële randvoorwaarden in zijn geheel af te lossen.
- 2.9. De Grondexploitatie zal ingevolge en met inachtneming van de Financiële randvoorwaarden en de Businesscase periodiek worden geactualiseerd aan de hand van de feitelijke en economische omstandigheden en ontwikkelingen bij de uitvoering van de Gebieds- en Opstalontwikkeling. Het bestuur van GEM Beheer legt daartoe telkens tijdig een voorstel voor de geactualiseerde Grondexploitatie ter goedkeuring voor aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer en verstrekt desgevraagd daarop een nadere toelichting. Binnen uiterlijk vier kalenderweken na ontvangst van het concept van de geactualiseerde Grondexploitatie neemt de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer een besluit omtrent dit voorstel. Na goedkeuring van de geactualiseerde Grondexploitatie door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer zal GEM Beheer aan ieder van haar Aandeelhouders en de Commanditaire Vennoten van GEM een exemplaar daarvan doen toekomen.

Subsidies c.q. bijdragen

- 2.10. Partijen – in het bijzonder de Provincie – zullen zich er aantoonbaar voor inspannen dat ten behoeve van de Gebieds- en/of Opstalontwikkeling nog andere subsidies c.q. bijdragen van derden zullen worden verkregen dan die als vermeld in de Financiële randvoorwaarden en de Businesscase. Bedoelde subsidies c.q. bijdragen zullen worden aangewend op een wijze als aangegeven in de Financiële randvoorwaarden en de Businesscase.
- 2.11. Terzake van de verkrijging van subsidies c.q. bijdragen zullen Partijen en GEM Beheer regelmatig overleg voeren.
- 2.12. GEM en GEM Beheer zijn gehouden tot het nauwgezet naleven van de voorwaarden en bepalingen waaronder de subsidies c.q. bijdragen worden verkregen. Indien zulks in de toepasselijke voorwaarden en/of bepalingen is voorgeschreven, is GEM Beheer daarbij

gehouden tot afgifte van accountantsverklaringen, inhoudende dat GEM aan alle voorwaarden en bepalingen terzake heeft voldaan, uiterlijk binnen één maand nadat een verzoek daartoe is gedaan.

Planning

- 2.13. Partijen zullen bij de uitvoering van de Gebieds- en Opstalontwikkeling de Planning **(Bijlage 7)** in acht nemen.
- 2.14. Het bestuur van GEM Beheer zal op basis van in het bijzonder de Scope, het Masterplan en de Grondexploitatie voor ieder Deelgebied, Project en onderdeel daarvan, dat in uitvoering wordt genomen, bij vaststelling van het betreffende Deelplan een gedetailleerde planning op Deelgebied- respectievelijk Projectniveau (Deelplanning) opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer. De aldus goedgekeurde Deelplanning zal een onderdeel zijn van de Planning en door Partijen in acht worden genomen.

De Planning zal ten minste éénmaal per kalenderjaar opnieuw - zonodig gewijzigd - door GEM worden vastgesteld (geactualiseerd) aan de hand van de feitelijke en economische omstandigheden en ontwikkelingen bij de uitvoering van de Gebieds- en Opstalontwikkeling, waarbij zoveel als redelijkerwijs mogelijk het uitgangspunt van een bij de voltooiing van de Gebiedsontwikkeling sluitende Grondexploitatie op een wijze als aangegeven in de Financiële randvoorwaarden en de Businesscase, alsmede de Gebieds- en Opstalontwikkeling als aangegeven in de Scope en het Masterplan in acht zullen worden genomen. Het bestuur van GEM Beheer legt daartoe telkens tijdig een voorstel van de geactualiseerde Planning ter goedkeuring voor aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer en verstrekt desgevraagd daarop een nadere toelichting. Binnen uiterlijk vier kalenderweken na ontvangst van het concept van de geactualiseerde Planning neemt de Algemene vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer een besluit omtrent dat voorstel. Na goedkeuring van de geactualiseerde Planning zal GEM aan ieder van de Aandeelhouders en Commanditaire Vennoten van GEM een exemplaar daarvan doen toekomen.

Aanpassingen van de Gebieds- en/of Opstalontwikkeling en van de daarop betrekking hebbende documenten

- 2.15. Onder meer het veelzijdige karakter, de omvang en de lange duur van de Gebieds- en Opstalontwikkeling, de terzake te plegen omvangrijke investeringen en de aan de orde zijnde risico's vereisen een flexibele opstelling van Partijen. Partijen erkennen dat bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 2.16 danwel onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW aanleiding kunnen geven tot aanpassing van de Gebieds- en/of Opstalontwikkeling en de daarop betrekking hebbende documenten als bedoeld in de Overeenkomst.
- 2.16. Partijen begrijpen onder bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 2.15 in ieder geval:
 - A. Het onherroepelijk niet verkrijgen van de voor de Gebiedsontwikkeling en/of Opstalontwikkeling - of essentiële onderdelen daarvan - benodigde publiekrechtelijke medewerking;
 - B. Een stagnatie in de afzet van de Bouwkavels respectievelijk van de realisatie van

Vastgoedprojecten op de Bouwkavels, waardoor de daartoe in de Financiële randvoorwaarden, Businesscase en Grondexploitatie opgenomen budgetten niet worden gehaald;

- C. Het niet van derden verkrijgen van subsidies c.q. bijdragen ter grootte van de daartoe in de Financiële randvoorwaarden, Businesscase en Grondexploitatie opgenomen budgetten, behoudens de subsidies c.q. bijdragen die de Publieke partijen blijkens de Financiële randvoorwaarden, Businesscase en de Grondexploitatie zelf zullen verstrekken, alsmede behoudens de door derden te verstrekken subsidies c.q. bijdragen voor de verkrijging waarvan de Provincie ingevolge de Financiële randvoorwaarden en Businesscase instaat;
 - D. Het geconfronteerd worden met hogere kosten van grondverwerving, en de daarmee samenhangende beheers- en rentenlasten, waardoor de daartoe in de Financiële randvoorwaarden, Businesscase en Grondexploitatie opgenomen budgetten worden overschreden;
 - E. Het geconfronteerd worden met hogere kosten met betrekking tot de uitvoering van de zogenaamde GWW-werken als bedoeld in de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase en de Grondexploitatie, waardoor de daartoe in de Financiële randvoorwaarden, Businesscase en Grondexploitatie opgenomen budgetten worden overschreden;
 - F. Het geconfronteerd worden met omstandigheden als aangegeven in de Businesscase, waardoor de in de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase en Grondexploitatie opgenomen budgetten worden overschreden aan de kostenkant en/of onderschreden aan de opbrengstenkant;
 - G. Het zich voordoen van een Geval van Overmacht, waardoor de in de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase en de Grondexploitatie opgenomen budgetten worden overschreden aan de kostenkant en/of onderschreden aan de opbrengstenkant;
 - H. Het wijzigen van de op de uitvoering van de Overeenkomst toepasselijke wet- en regelgeving, waardoor de in de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase en de Grondexploitatie opgenomen budgetten worden overschreden aan de kostenkant en/of onderschreden aan de opbrengstenkant;
 - I. Onherroepelijke uitspraken van de rechter, waardoor de in de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase en de Grondexploitatie opgenomen budgetten worden overschreden aan de kostenkant en/of onderschreden aan de opbrengstenkant;
- 2.17. Partijen verplichten zich om in geval van bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 2.16, danwel onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW a) onverwijld met elkaar in overleg te treden, b) in dat kader de inhoud en/of het tempo van uitvoering van de Gebiedsontwikkeling en/of Opstalontwikkeling zodanig aan die omstandigheden aan te passen dat de doelstelling van een bij de voltooiing van de Gebiedsontwikkeling tenminste sluitende Grondexploitatie op een wijze als aangegeven in de Financiële randvoorwaarden en de Businesscase (alsnog) wordt gehaald, alsmede vertraging en schade zoveel mogelijk worden vermeden en/of beperkt, c) alsdan ook medewerking te verlenen aan de dienovereenkomstige noodzakelijke aanpassingen van de op de

Gebieds- en/of Opstalontwikkeling betrekking hebbende documenten als bedoeld in de Overeenkomst, en d) medewerking te verlenen aan de uitvoering daarvan, waarbij er overigens naar zal worden gestreefd de betreffende aanpassingen zo beperkt mogelijk te laten zijn, en onverminderd het bepaalde in artikel 35.

- 2.18. Aanpassingen van de betreffende op de Gebieds- en/of Opstalontwikkeling betrekking hebbende documenten als bedoeld in de Overeenkomst behoeven de goedkeuring van de Algemene Vergadering van aandeelhouders van GEM Beheer en van de betreffende Partij(en), indien en voorzover voor de vaststelling van het betrokken document ingevolge de Overeenkomst de goedkeuring van de betreffende Partij(en) is vereist en waarbij dan zal worden gehandeld overeenkomstig de daarop betrekking hebbende bepalingen als neergelegd in de Overeenkomst. In dat kader zullen de aandeelhouders van GEM Beheer en de betreffende Partij(en) het bepaalde in artikel 2.17 in acht nemen.
- 2.19. Buiten de gevallen als bedoeld in de artikelen 2.16 e.v. kunnen één of meerdere Partijen voorts aan de andere Partijen, GEM en GEM Beheer verzoeken de inhoud en/of het tempo van uitvoering van de Gebiedsontwikkeling en/of Opstalontwikkeling aan te passen. Naar aanleiding daarvan zal GEM Beheer een voorstel doen voor een dergelijke aanpassing onder het daarbij aangeven van de consequenties, die een dergelijke aanpassing voor de Grondexploitatie heeft. De andere Partijen zullen dan een opgave doen van het nadeel dat zij door een dergelijke aanpassing mogelijkerwijs lijden. Op basis van bedoeld voorstel van GEM Beheer en bedoelde opgaven van de andere Partijen zullen Partijen en GEM Beheer dan overleggen. Onverminderd het bepaalde in artikel 35 en voor zover zulks redelijkerwijs van hen kan worden verlangd zullen Partijen dan bezien of zij in onderlinge overeenstemming tot de verzochte aanpassing kunnen komen, in welk kader dan ook een regeling zal worden getroffen, waarbij de mogelijke negatieve consequenties voor de Grondexploitatie alsmede het mogelijk nadeel dat de andere Partijen, GEM en GEM Beheer daardoor lijden, voor rekening van de “verzoekende” Partij(en) komt. Terzake is dan het bepaalde in de eerste volzin van artikel 2.18 van overeenkomstige toepassing.
- 2.20. Partijen beogen met het bepaalde in artikel 2.17 – voorzover rechtens mogelijk – ook een zo uitputtend mogelijke regeling te hebben getroffen voor onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW.

HOOFDSTUK II : PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING

3. De Bestuursovereenkomst

- 3.1. Vóór de oprichting van GEM en GEM Beheer zullen de Publieken in onderlinge overeenstemming de Bestuursovereenkomst tot stand brengen. In deze overeenkomst zullen in ieder geval de volgende onderwerpen een regeling vinden:
 - de wijze waarop de belangen van de Publieken in GEM Beheer respectievelijk GEM zullen worden behartigd, het terzake te voeren onderlinge overleg, de plaats te vinden afstemming, de plaats te vinden onderlinge besluitvorming, de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de daarbij betrokken functionarissen, de informatieverschaffing en rapportering, de te geven richtlijnen en instructies en de plaats te vinden verantwoording;
 - de gecoördineerde wijze waarop de Publieken de voor de Gebieds- en/of Opstalontwikkeling benodigde bijdragen c.q. subsidies van derden zullen trachten te

verkrijgen en met inachtneming van de Overeenkomst zullen aanwenden;

- de gecoördineerde wijze waarop de Publieken – in het bijzonder de Provincie – de voor de Gebiedsontwikkeling benodigde onroerende zaken en eventuele andere benodigde medewerking van de Staat (Domeinen), het Waterschap en Staatsbosbeheer zullen trachten te verkrijgen en met inachtneming van de Overeenkomst zullen aanwenden;
- de gecoördineerde wijze van totstandkoming van de voor de uitvoering van de Overeenkomst en de Gebieds- en Opstalontwikkeling benodigde medewerking door de Publieken;
- de onderlinge verhouding waarin de Publieken – direct en/of indirect – in GEM en GEM Beheer zullen participeren, onder meer waar het betreft de kapitaalverschaffing, de te verstrekken garanties en zekerheden, de zeggenschap en het aandeel in het resultaat;
- de wijze waarop de Publieken zullen trachten te bewerkstelligen dat de eigendom, het beheer en/of het onderhoud van de in het kader van de Gebiedsontwikkeling aan te leggen Water-, natuur- en recreatiegebieden en bepaalde onderdelen van de Hoofdinfrastructuur en van de Infrastructurele werken door de Staat (Domeinen), het Waterschap, Staatsbosbeheer en/of een andere instantie zullen worden overgenomen en bij de voorbereiding, uitvoering en oplevering van de in dat kader te verrichten werkzaamheden zullen worden betrokken, in welk kader de Publieken ook de mogelijkheden zullen onderzoeken en - bij een positieve uitkomst van dat onderzoek – ook daadwerkelijk zullen beproeven voor het verkrijgen van een subsidie c.q. bijdrage van de Staat (Domeinen), het Waterschap, Staatsbosbeheer en/of een andere instantie in verband met bedoelde overname, welke bijdrage c.q. subsidie dan zal worden aangewend op een wijze als aangegeven in de Financiële randvoorwaarden en de Businesscase;

Daarbij zullen de Publieke partijen ook de mogelijkheden onderzoeken en – bij een positieve uitkomst daarvan – ook daadwerkelijk beproeven van het partij doen zijn van bijvoorbeeld het Waterschap bij bepaalde onderdelen van de Bestuursovereenkomst, althans bij terzake te sluiten uitvoeringsovereenkomsten.

4. **Juridische structuur**

- 4.1. Partijen hebben de juridische structuur van de publiek-private samenwerking vorm gegeven op een wijze als aangegeven in de Notitie met de gelijkkluidende naam (**Bijlage 8**).
- 4.2. Partijen zullen de wijze waarop zij onderling en met eventuele andere betrokkenen zullen samenwerken in het kader van de Gebieds- en Opstalontwikkeling, vastleggen in een in onderlinge overeenstemming op te stellen Samenwerkingsprotocol met een bijbehorend(e) governancecode en organisatiemodel. Dat protocol c.a. zullen Partijen in onderlinge overeenstemming opstellen vóórdat GEM en GEM Beheer worden opgericht.

5. **Bestuur, vertegenwoordiging, interne besluitvorming, directievoering en toezicht GEM en GEM Beheer**

- 5.1. Partijen hebben het bestuur, de vertegenwoordiging, de interne besluitvorming, de directievoering en het toezicht van GEM en GEM Beheer vorm gegeven op een wijze als

aangegeven in de Notitie met de gelijklopende naam **(Bijlage 8)**.

6. **Financieel beheer GEM en GEM Beheer**

- 6.1. Partijen hebben het financiële beheer vorm gegeven op een wijze als aangegeven in de Notitie met de gelijklopende naam **(Bijlage 8)**.

7. **Taken GEM en GEM Beheer**

- 7.1. GEM en in het bijzonder GEM Beheer zijn belast met de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst, waaronder in hoofdlijnen:

- A. Het bewaken van de kwaliteit en de integraliteit van de Gebiedsontwikkeling zoals vastgelegd in het Structuurplan, de Scope, het Masterplan en de overige documenten die in het kader van de (uitvoering van de) Overeenkomst zijn of worden opgesteld;
- B. Het gefaseerd opstellen van Deelplannen met de daarbij behorende Deelgrondexploitaties en Deelplanningen;
- C. Het opstellen van het Bestuursreglement;
- D. Het per Deelgebied, Project en een onderdeel daarvan voeren van de Gebiedsontwikkeling voor haar rekening en risico, hetgeen mede omvat:
 - a. het initiatief tot verdere grondverwerving in het Exploitatiegebied;
 - b. het Bouwrijp maken en het Woonrijp maken;
 - c. het uitvoeren van alle werkzaamheden in het kader van de ontwikkeling, aanleg en oplevering van de Water-, natuur- en recreatiegebieden, de Hoofdinfrastructuur en de Infrastructurele Werken;
 - d. de verkoop van Bouwkavels in het Exploitatiegebied ten behoeve van ontwikkeling en realisering van de woningen c.a., bedrijfsbebouwing c.a. en recreatieve voorzieningen c.a. in het Exploitatiegebied;
 - e. het periodiek actualiseren van de Grondexploitatie en de Planning;
- E. De noodzakelijke planvorming en kwaliteitsbewaking met betrekking tot de toekomstige bebouwing en inrichting van het Exploitatiegebied, waaronder mede wordt verstaan:
 - a. het uitwerken van (de fasering van) de ontwikkeling en realisering van de Water-, natuur- en recreatiegebieden;
 - b. het uitwerken van (de fasering van) de ontwikkeling, realisering en oplevering van het Openbare Gebied, niet behorende tot de Hoofdinfrastructuur en de Infrastructurele Werken;

- c. het uitwerken van (de fasering van) de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma;
 - d. het uitwerken van (de fasering van) de ontwikkeling, realisering en oplevering van de Hoofdinfrastructuur en de Infrastructurele Werken;
 - e. het opstellen en nader uitwerken van de Programma's van Eisen;
 - f. het zonodig jaarlijks actualiseren van Programma's van Eisen op basis van nieuwe wet- en regelgeving, overheidsbeleid en plaats te vinden ontwikkelingen;
 - g. het toetsen van de te ontwikkelen plannen en de uitvoering daarvan aan vorenbedoelde kwantitatieve en kwalitatieve eisen;
- F. Het opstellen van het "Vergunningenboek";
- G. Het opstellen van een promotieplan met het oog op de voorlichting en marketing over respectievelijk de Gebiedsontwikkeling en de Opstalontwikkeling;
- H. Het opstellen van Algemene Uitgiftevoorwaarden GEM.

8. **Financiering van GEM en GEM Beheer**

- 8.1. In de Financiële randvoorwaarden en de op te stellen Businesscase hebben Partijen in onderlinge overeenstemming een regeling getroffen, respectievelijk zullen zij in onderlinge overeenstemming een regeling treffen inzake de financiering van GEM en GEM Beheer en de terzake door hen en/of het "moederconcern", waartoe zij behoren, te verstrekken zekerheden en garanties.

HOOFDSTUK III: ONROERENDE ZAKEN

9. **Betalingen door GEM aan de Provincie en in voorkomend geval een Gemeente in verband met de grondverwervingen**

- 9.1. In het kader van het opstellen van de Businesscase – in het bijzonder ook aan de hand van de daarin opgenomen liquiditeitsprognose – zullen Partijen in onderlinge overeenstemming het Grondverwervingsbetalingsprotocol opstellen, in welk protocol ook zullen zijn aangegeven de “titels” waaronder de kosten als bedoeld in artikel 10.5, door GEM aan de betreffende Publieke partij worden vergoed, de momenten, waarop bedoelde kosten door GEM aan de betreffende Publieke partij zullen worden vergoed en welke garanties en zekerheden Partijen met het oog daarop zullen afgeven.

10. **Grondrouting en de vergoeding van de terzake gemaakte verwervings- en andere kosten, alsmede renten**

- 10.1. In overleg met GEM Beheer en onverminderd het bepaalde in artikel 35 zal de Provincie voor rekening en risico van GEM zich aantoonbaar inspannen de onroerende zaken in het Exploitatiegebied, die onderdeel zijn van de Gebiedsontwikkeling, op zogenaamde

"onteigeningsbasis" te verwerven. Waar het betreft de onroerende zaken in het Exploitatiegebied, die in eigendom toebehoren aan de Staat (Domeinen), Staatsbosbeheer en het Waterschap, zal de Provincie - of in voorkomend geval een Gemeente - zich ervoor inspannen dat deze door middel van een grondruil met andere onroerende zaken in het Exploitatiegebied, die één van Partijen in eigendom toebehoren, met zoveel mogelijk "gesloten beurzen" worden verworven, althans – indien dat niet mogelijk blijkt te zijn – ook op zogenaamde “onteigeningsbasis”, hetgeen in de artikelen 13.1 e.v. en de Notitie Aanpak Grondverwerving (**Bijlage 11**) verder is uitgewerkt.

- 10.2. De onroerende zaken in het Exploitatiegebied, die een Publieke partij in eigendom toebehoren en die zullen worden bestemd als Bouwkavel, worden - onder de opschortende voorwaarde dat deze zich hebben gekwalificeerd als Bouwterrein - door de betreffende Publieke partij aan GEM verkocht en geleverd voor een koopsom ter grootte van de verwervingskosten ervan als bedoeld in artikel 12.2, vermeerderd met de rentevergoeding terzake als bedoeld in artikel 12.3, de vergoeding van de beheerkosten terzake als bedoeld in artikel 12.4 en de vergoeding van de kosten, verbonden aan het Bouwterrein Vervaardigen, als bedoeld in artikel 12.5, kosten koper, en mits daarbij het bepaalde in de artikelen 13.1 e.v. in acht is genomen. Met betrekking tot bedoelde verwervingen, is voorts het bepaalde in artikel 38.3 van toepassing. Een deel van de koopsommen van de in de vorige volzin bedoelde onroerende zaken zal worden voldaan door deze in mindering te brengen op de door de Provincie aan GEM te verstrekken bijdrage op een wijze als aangegeven in de Financiële randvoorwaarden.
- 10.3. De verwervingskosten van de onroerende zaken in het Exploitatiegebied, die niet bij de Opstalontwikkeling worden betrokken, maar wel onderdeel zijn van de Gebiedsontwikkeling, vermeerderd met de rentevergoeding terzake als bedoeld in artikel 12.3, de vergoeding van de beheerkosten terzake als bedoeld in artikel 12.4 en – indien aan de orde – de vergoeding van de kosten, verbonden aan het Bouwterrein Vervaardigen, als bedoeld in artikel 12.5, komen voor rekening van GEM en mits daarbij het bepaalde in de artikelen 13.1 e.v. in acht is genomen. Met betrekking tot bedoelde verwervingen is voorts het bepaalde in artikel 38.3 van toepassing. Het in dit artikel 10.3 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op de verwerving - en de daaraan verbonden kosten - van de buiten het Exploitatiegebied gesitueerde onroerende zaken alwaar werkzaamheden moeten worden uitgevoerd ten behoeve van de (aanpassing van de) ontsluiting van het Exploitatiegebied als aangegeven in de Scope.
- 10.4. GEM zal de Bouwkavels verkopen aan daartoe door de Private partij voor te stellen Realisatoren tegen koopsommen, die overeenkomen met de residueel bepaalde grondprijs van de betreffende Bouwkavels op een wijze als in de Overeenkomst, de Financiële randvoorwaarden en de Notitie Producten en Planproces is aangegeven. De Realisatoren zullen op hun beurt de door GEM aan hen verkochte Bouwkavels verkopen aan door hen te bepalen (eind-)afnemers ervan. De betreffende Bouwkavels zullen in beginsel rechtstreeks door GEM aan bedoelde (eind-)afnemers worden geleverd. [
- 10.5. De verwervingskosten van de in artikel 10.2 bedoelde onroerende zaken – vermeerderd met de rente- en beheerkostenvergoeding, alsmede de vergoeding voor de kosten, verbonden aan het Bouwterrein Vervaardigen, als bedoeld in de artikelen 12.2, 12.3, 12.4 en 12.5 - zal GEM aan de betreffende Publieke partij vergoeden, op een wijze als aangegeven in het Grondverwervingsbetalingsprotocol als bedoeld in artikel 9.1. De verwervingskosten - vermeerderd met de terzake verschuldigde rente- en beheerkostenvergoedingen alsmede (indien aan de orde) met een vergoeding voor de kosten, verbonden aan het Bouwterrein Vervaardigen - van de onroerende zaken als bedoeld in artikel 10.3 zal GEM aan de betreffende Publieke partij vergoeden, op een

wijze als eveneens aangegeven in bedoeld protocol. Het bepaalde in dit artikel 10.5 is eveneens van toepassing op de onroerende zaken in het Exploitatiegebied, die een Gemeente en de Provincie ten tijde van het ondertekenen van de Overeenkomst reeds in eigendom toebehoren, alsmede die een Gemeente en de Provincie ten tijde van de ondertekening van de Overeenkomst reeds hebben gekocht, maar nog niet hebben verworven, indien en voorzover deze staan aangegeven op de lijst, die als bijlage is gehecht aan de Notitie aanpak grondverwerving (**Bijlage 11**) en op welke lijst de verwervingsdata van de verworven onroerende zaken staan aangegeven. Op de door GEM te betalen vergoedingen als in dit artikel 10.5 bedoeld zullen in mindering worden gebracht eventueel door de betreffende Publieke partij te genereren inkomsten in verband met een tijdelijke ingebruikgeving van de ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling verworven onroerende zaken tegen een bepaalde vergoeding. De verworven onroerende zaken in het Exploitatiegebied die niet worden bestemd als Bouwkavel, zullen niet aan GEM worden verkocht en geleverd, maar zullen bij de betreffende Publieke partij verblijven. De Publieke partij – in het bijzonder de Provincie – zal er zorg voor hebben te dragen dat deze onroerende zaken en de daarop uit te voeren werkzaamheden – indien aan de orde – aan een derde worden (op)geleverd. De betreffende Publieke partij behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van GEM Beheer voor de verkoop aan een derde als bijvoorbeeld de Staat (Domeinen), Staatsbosbeheer of het Waterschap, met inbegrip van de koopsom, van de onroerende zaken in het Exploitatiegebied, die niet worden bestemd als Bouwkavel.

11. **Bestaande grondposities**

- 11.1. Op de in artikel 10.5 bedoelde lijst staan de reeds ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling verworven, alsmede de gekochte maar nog niet verworven onroerende zaken vermeld, inclusief de data van verwerving ervan. Ieder van Partijen verplicht zich jegens de andere Partijen, GEM en GEM Beheer tot strikte geheimhouding van deze lijst en zal haar werknemers verplichten de in deze bepaling omschreven geheimhouding ook te betrachten.

12. **Verwerving van onroerende zaken door de Provincie**

- 12.1. Het wordt door Partijen wenselijk geacht dat de onroerende zaken, die onderdeel zijn van de Gebiedsontwikkeling, alsmede de onroerende zaken als bedoeld in de laatste volzin van artikel 10.3 zoveel mogelijk door de Provincie voor rekening en risico van GEM worden verworven waarbij de verwervingskosten, de overeengekomen rente, de beheerkosten, alsmede - indien aan de orde - de kosten, verbonden aan het Bouwterrein Vervaardigen, onder aftrek van de inkomsten als bedoeld in de slotzin van artikel 10.5, door GEM aan de Provincie worden vergoed, mits daarbij het bepaalde in de artikelen 13.1 e.v. in acht is genomen en onverminderd het bepaalde in artikel 35.

- 12.2. Onder de verwervingskosten worden verstaan:

a) alle externe kosten die aantoonbaar zijn gemaakt terzake van de verwerving van de onroerende zaken als betaald(e) koopsommen of andere vergoedingen - bijvoorbeeld betaalde vergoedingen in verband met grondruilingen als bedoeld in artikel 13.4 -, reserverings- en/of optievergoedingen, notariële kosten, bemiddelings- en/of deskundigenkosten, vast recht, de kosten, verbonden aan de met het oog op de verwerving van onroerende zaken opgestelde bodem- en grondwateronderzoeksrapporten, en de over al die kosten betaalde omzetbelasting, - ingeval van een onteigening van de betreffende onroerende zaken - betaalde schadeloosstellingen,

proceskosten, deskundigenkosten, kosten verbonden aan terzake ingeroepen externe bijstand van juridische of andere aard, vast recht, en de daarover betaalde omzetbelasting, - ingeval van een prijsadvies- of prijsvaststellingsprocedure ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten - de betaalde proceskosten, deskundigenkosten en kosten, verbonden aan terzake ingeroepen externe bijstand van juridische of andere aard, en de daarover betaalde omzetbelasting, de in verband met de leveringen verschuldigde onvermijdbare en niet verrekenbare, niet aftrekbare, niet teruggeefbare en/of niet compensabele omzetbelasting, danwel heffingen op het gebied van overdrachtsbelasting, ook in geval bedoelde belasting, c.q. heffing bij de betrokken Publieke partij plaatsvindt, en de overige in verband met de verwervingen van onroerende zaken aantoonbaar gemaakte kosten, voorzover deze redelijk zijn te achten, alsmede

b) alle aantoonbaar gemaakte interne kosten terzake van de verwerving van de betreffende onroerende zaken, vast te stellen aan de hand van de bij de betreffende Publieke partij gebruikelijke tarieven doch tegen maximaal het (de) daarvoor vastgestelde budget(ten) zoals vermeld in de Grondexploitatie of het (de) aankoopstrategieplan(nen) als bedoeld in artikel 13.2, zij het dat deze budgettering niet geldt voor de onroerende zaken, die staan aangegeven op de lijst als bedoeld in artikel 10.5.

12.3. De rentevergoeding als aangegeven in de Businesscase, wordt berekend over de terzake gemaakte verwervingskosten, beheerkosten, en - indien aan de orde - kosten, verbonden aan het Bouwterrein Vervaardigen, te rekenen vanaf het moment waarop deze kosten zijn gemaakt tot aan het moment waarop deze kosten door GEM worden vergoed, danwel in mindering zijn gebracht op de door de Provincie aan GEM te verstrekken bijdrage als bedoeld in de Financiële randvoorwaarden.

12.4. Onder de beheerkosten worden verstaan: de aantoonbaar gemaakte kosten van beheer en onderhoud van de verworven onroerende zaken, waartoe in ieder geval worden gerekend: terzake betaalde belastingen, heffingen en andere lasten, de aantoonbaar gemaakte externe onderhouds-, beheer- en instandhoudingskosten van de betreffende onroerende zaken en de aantoonbaar gemaakte interne kosten terzake van het onderhoud, het beheer en de instandhouding van de betreffende onroerende zaken, waarbij bedoelde interne kosten worden vastgesteld aan de hand van de bij de betreffende Publieke partij gebruikelijke tarieven doch tegen maximaal het (de) daarvoor vastgestelde budget(ten) zoals vermeld in de Grondexploitatie c.q. het (de) aankoopstrategieplan(nen) als bedoeld in artikel 13.2, zij het dat deze budgettering niet geldt voor de onroerende zaken, die staan aangegeven op de lijst als bedoeld in artikel 10.5 Tot de kosten van beheer worden ook gerekend de kosten van levering – waaronder ook een terzake te betalen vergoeding, notariële kosten en vast recht - van de betreffende onroerende zaken door de Publieken aan een derde als bijvoorbeeld de Staat (Domeinen), Staatsbosbeheer of het Waterschap en de in verband met deze leveringen en kosten verschuldigde omzetbelasting. Met betrekking tot die leveringen is het bepaalde in artikel 38.3 van toepassing, ook in geval de betreffende belasting en/of heffing bij bedoelde derde plaatsvindt. De beheerskosten van de onroerende zaken als bedoeld in de tweede volzin van dit artikel 12.4 komen voor rekening van GEM tot aan het moment waarop de op deze onroerende zaken in het kader van de Gebiedsontwikkeling uit te voeren werkzaamheden zijn opgeleverd op een wijze als aangegeven in artikel 24.2. Datzelfde geldt dan met betrekking tot bedoelde onroerende zaken voor het betalen van de rentevergoeding als bedoeld in artikel 12.3.

12.5. Onder de kosten, verbonden aan het Bouwterrein Vervaardigen, worden verstaan:

a) alle externe kosten, die aantoonbaar zijn gemaakt terzake van de verrichte

vervaardigingshandelingen, zodanig dat de betreffende onroerende zaken zich kwalificeren als bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en de daarop gebaseerde regelgeving, alsmede

- b) alle aantoonbaar gemaakte interne kosten terzake van het Bouwterrein Vervaardigen, vast te stellen aan de hand van de bij de betreffende Publieke partij gebruikelijke tarieven, doch tegen maximaal het (de) daarvoor vastgestelde budget(ten) zoals vermeld in de Grondexploitatie of het (de) aankoopstrategieplan(nen) als bedoeld in artikel 13.2.

- 12.6. Indien over de kosten en rente als bedoeld in de artikelen 12.2, 12.3, 12.4 en/of 12.5 omzetbelasting verschuldigd is, dan zullen de betreffende kosten en renten daarmee worden vermeerderd.

13. **Verdere verwerving van onroerende zaken in het Exploitatiegebied**

- 13.1. De Provincie zal zich in overleg met GEM Beheer aantoonbaar inspannen om de onroerende zaken in het Exploitatiegebied, alsmede de onroerende zaken als bedoeld in de laatste volzin van artikel 10.3 die niet in juridische of economische eigendom zijn verkregen door één van Partijen, noch ten aanzien waarvan rechten tot verwerving van de juridische of economische eigendom zijn verkregen, van de betrokken rechthebbenden te verwerven op zogenaamde "onteigeningsbasis", dat wil zeggen tegen een koopsom die wordt vastgesteld aan de hand van de betreffende bepalingen van de Onteigeningswet (de artikelen 40 e.v.) en onverminderd het bepaalde in artikel 35. In het zogenaamde verwervingsberaad, waarin vertegenwoordigers van de Provincie en GEM Beheer zitting zullen hebben, zal - met inachtneming van het betreffende Aankoopstrategieplan - de verwervingsstrategie (verder) worden bepaald, terwijl met het oog op te verrichten taxaties en de verwervingsonderhandelingen met betrekking tot (concrete) onroerende zaken zogenaamde aankoopkoppels zullen worden ingesteld. Terzake zullen één of meer Aankoopstrategieplannen worden opgesteld, waarin onder meer zal worden aangegeven: op welke wijze aanbiedingen tot grondverwerving worden gedaan, welke fasering(en) daarbij wordt (worden) aangehouden, de afstemming tussen de grondverwerving, de planuitvoering en het procesmanagement plaatsvindt, welke andere uitgangspunten terzake worden gehanteerd, welke deskundigen met het oog op onder meer de te verrichten taxaties en verwervingsonderhandelingen worden ingeschakeld, hoe de informatie-uitwisseling tussen bedoelde aankoopkoppels, de Provincie, het verwervingsberaad en GEM Beheer plaatsvindt, op welke wijze de besluitvorming met betrekking tot de daadwerkelijke verwerving van een onroerende zaak geschiedt en hoe het entameren van een onteigeningsprocedure plaatsvindt. Een Aankoopstrategieplan behoeft de goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer alsmede van de Provincie. Bij het opstellen van de Aankoopstrategieplannen zal de Notitie Aanpak grondverwerving (**Bijlage 11**) in acht worden genomen.

- 13.2. De daadwerkelijke verdere verwerving van onroerende zaken en het maken van de daarmee samenhangende kosten als bedoeld in de artikelen 12.2, 12.3, 12.4 en 12.5 zullen plaatsvinden respectievelijk worden gemaakt na een daarvoor door GEM Beheer gegeven schriftelijke instemming met de betreffende verwerving en de daarop betrekking hebbende overeenkomst, waarbij GEM Beheer de daartoe jaarlijks vast te stellen verwervingsbudgetten of het (betreffende) Aankoopstrategieplan in acht zal nemen. GEM Beheer kan bedoelde instemming onder meer onthouden indien de met de verwerving van de betrokken onroerende zaken gepaard gaande kosten hoger zijn dan waartoe het bepaalde in de artikelen 40 e.v. van de Onteigeningswet noopt. Indien de Provincie zonder bedoelde schriftelijke instemming van GEM tot verwerving van onroerende zaken

in het Exploitatiegebied overgaat, dan komen de gevolgen daarvan voor haar rekening. Tegenover GEM heeft zij dan ook geen aanspraak op afname van de betreffende onroerende zaken noch op vergoeding van de met de verwerving gepaard gaande kosten, renten, etc. Ieder van Partijen verbindt zich jegens de andere Partijen, GEM en GEM Beheer tot strikte geheimhouding van het (de) Aankoopstrategieplan(nen), de vastgestelde verwervingsbudgetten, de concrete verwervingspogingen en alles wat daarmee in de meest ruime zin samenhangt, en zal haar werknemers verplichten de in deze bepaling omschreven geheimhouding te betrachten.

- 13.3. De Provincie – en in voorkomend geval – een Gemeente zullen in het kader van de grondverwervingsinspanningen in overleg met GEM Beheer zonodig ook toepassing geven aan het ten dienste staande publiekrechtelijk instrumentarium als dat van de Onteigeningswet, e.e.a. onverlet latend het bepaalde in artikel 35. Voorts zullen de Gemeenten in overleg met GEM Beheer en de Provincie toepassing geven aan het instrumentarium van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Ingeval in het kader van een onteigeningsprocedure de (het) te betalen schadeloosstelling, proceskosten, deskundigenkosten, kosten verbonden aan terzake ingeroepen externe bijstand van juridische of andere aard, vast recht, en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, hoger zijn dan door GEM gebudgetteerd, dan komt dat "meerdere" eveneens ten laste van GEM. Datzelfde is het geval indien een Gemeente ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten gehouden wordt een onroerende zaak aan te kopen. Ingeval een onteigening aan de orde is, dan betreft de instemming van GEM Beheer als bedoeld in artikel 13.2 het entameren van de zogenaamde administratieve onteigeningsfase, terwijl - ingeval een prijsadvies- of prijsvaststellingsprocedure ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten aan de orde is - de instemming van GEM Beheer het entameren van de betreffende procedure betreft.
- 13.4. De Provincie zal zich inspannen de onroerende zaken in het Exploitatiegebied, die in eigendom toebehoren aan de Staat (Domeinen), het Waterschap, Staatsbosbeheer, door middel van een ruiling met zoveel als mogelijk "gesloten beurzen" met andere onroerende zaken in het Exploitatiegebied, welke één van de Partijen in eigendom toebehoren, te verwerven, althans – indien dat niet mogelijk blijkt te zijn – op onteigeningsbasis en overminderd het bepaalde in artikel 35. De Provincie zal het daartoe noodzakelijke overleg met onder meer de Staat (Domeinen), het Waterschap en Staatsbosbeheer voeren, bij welk overleg GEM Beheer ook zal worden betrokken. Ook op de verwerving van de in dit artikel 13.4 bedoelde onroerende zaken is het bepaalde in de artikelen 13.1 tot en met 13.3 van overeenkomstige toepassing.

14. **Verontreiniging van onroerende zaken (inclusief grondwater)**

- 14.1. Met het oog op de verwerving van onroerende zaken in het Exploitatiegebied zal de Provincie voor rekening van GEM een onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijke verontreiniging van de bodem en het grondwater ervan. De resultaten van dat onderzoek zullen worden neergelegd in een rapport. Bedoelde onderzoeken en rapporten zullen moeten worden uitgevoerd respectievelijk opgesteld met inachtneming van de daarvoor geldende normen, thans NEN 5725, alsmede - bij twijfels omtrent het al dan niet verontreinigd zijn – thans NEN 5746. Met het oog op de vereiste instemming als bedoeld in artikel 13.2 zal de Provincie GEM Beheer van bedoelde rapporten een kopie doen toekomen.
- 14.2. In het kader van de verwerving van de onroerende zaken in het Exploitatiegebied zal de Provincie zich ervoor inspannen dat de staat van de bodem en het grondwater van de te verwerven onroerende zaken zodanig is dat daarin geen belemmering is gelegen voor een

gebruik ervan voor de functies die aan deze onroerende zaken in het kader van de Gebieds- en Opstalontwikkeling zijn, c.q. worden toegekend. Indien de staat van de bodem en/of het grondwater van bedoelde onroerende zaken - zoals blijkend uit een bodem- en grondwateronderzoek als bedoeld in artikel 14.1 - niet beantwoordt aan het in de vorige volzin bepaalde, dan brengt bedoelde inspanningsverplichting met zich dat de Provincie zich ervoor zal beijveren dat de betrokken verontreinigingen voor rekening en risico van de eigenaar ervan worden gesaneerd - en wel in die zin dat in de staat van de bodem en het grondwater van bedoelde onroerende zaken naar het oordeel van het terzake bevoegde overheidsgezag geen belemmering meer zal zijn gelegen voor een gebruik ervan voor de functies die daaraan in het kader van de Gebieds- en/of Opstalontwikkeling zullen worden toegekend - danwel dat de kosten van een dergelijke sanering worden verdisconteerd in de verwervingsprijs van de betrokken onroerende zaken.

- 14.3. De in artikel 14.2 bedoelde inspanningsverplichting van de Provincie brengt echter niet met zich dat de gevolgen van het verontreinigd blijken te zijn van de bodem en/of het grondwater van de in het Exploitatiegebied door haar te verwerven onroerende zaken voor haar rekening en risico komt. Mits de Provincie aan haar inspanningsverplichting terzake als bedoeld in artikel 14.2 gevolg heeft gegeven, betekent zulks ook dat de verontreinigingen van de bodem en/of het grondwater van de onroerende zaken, die door de Provincie op de voet van de artikelen 10.2 en 15.1 e.v. aan GEM worden verkocht, voor rekening en risico van GEM komen, alsmede dat GEM voor haar rekening en risico tot een eventueel noodzakelijke sanering zal overgaan van de bodem en/of het grondwater van de - in de Gebiedsontwikkeling te betrekken - onroerende zaken, die de Provincie op de voet van de artikelen 13.1 e.v. heeft verworven en die niet zullen worden bestemd als Bouwkavel, en wel op een zodanige wijze dat in de staat van de bodem en het grondwater van de betrokken onroerende zaken naar het oordeel van het terzake bevoegde overheidsgezag geen belemmering zal zijn gelegen voor een gebruik ervan voor de functies die daaraan in het kader van de Gebiedsontwikkeling zullen worden toegekend. Bedoelde sanering zal GEM dan zoveel mogelijk uitvoeren in het kader van het verrichten van de werkzaamheden in het verband van de ontwikkeling van de betreffende onroerende zaken.
- 14.4. Het in artikel 14.3 bepaalde is niet van toepassing op onroerende zaken die de Provincie zonder de uitdrukkelijke schriftelijke instemming van GEM Beheer als bedoeld in artikel 13.2 heeft verworven. Indien een dergelijke instemming ontbreekt, komen de gevolgen van het eventueel verontreinigd zijn van de bodem en/of het grondwater van de betrokken onroerende zaken voor rekening en risico van de Provincie.
- 14.5. Indien de bodem en/of het grondwater van onroerende zaken in het Exploitatiegebied verontreinigd blijken te zijn, de daaraan verbonden saneringskosten (naar verwachting) aanzienlijk zullen zijn en deze kosten niet lijken te kunnen worden verhaald op (een) derde(n), dan zullen Partijen GEM en GEM Beheer er overigens naar streven aan deze onroerende zaken in het kader van de Gebiedsontwikkeling zodanige functies toe te kennen dat terzake geen, danwel een beperkte sanering behoeft plaats te vinden.

15. **Verkoop Bouwterreinen door de Provincie en de Gemeenten aan GEM**

- 15.1. Met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10.2 en 10.5 zal de betreffende Publieke partij de haar in eigendom toebehorende onroerende zaken in het Exploitatiegebied, die zullen worden bestemd als Bouwkavel ten behoeve van de Opstalontwikkeling, verkopen en leveren als Bouwterrein aan GEM. De leveringen van de betreffende onroerende zaken zullen Deelgebieds- of Projectgewijs op daartoe nader

tussen GEM Beheer en de betreffende Publieke partij in onderlinge overeenstemming te bepalen momenten plaatsvinden nadat deze onroerende zaken zich hebben gekwalificeerd als Bouwterrein.

- 15.2. De in artikel 15.1 bedoelde onroerende zaken zullen ten tijde van de levering ervan vrij zijn van huur, pacht en andere gebruiksrechten, alsmede vrij zijn van overige beperkingen, behoudens de rechten en beperkingen die GEM in het kader van het verlenen van haar instemming aan de verwerving van de betreffende onroerende zaken door de betrokken Publieke partij als bedoeld in artikel 13.2 heeft aanvaard, rechten en beperkingen die redelijkerwijs blijken uit de betreffende openbare registers, alsmede rechten en beperkingen die redelijkerwijs geacht kunnen worden geen nadeel op te leveren voor de op de betreffende gronden voorziene Gebieds- en Opstalontwikkeling.
- 15.3. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 13.1 e.v., 14.2 en 15.2 staat de betreffende Publieke partij er (overigens) jegens GEM niet voor in dat de in artikel 15.1 bedoelde onroerende zaken geschikt zijn om te worden gebruikt als Bouwkavel.

16. **Verkoop en uitgifte van Bouwkavels door GEM**

- 16.1. GEM Beheer draagt voor haar rekening en risico zorg voor aanbiedingen van clusters van de in een Deelgebied, Project, of een onderdeel daarvan door GEM voor haar rekening en risico aan te leggen Bouwkavels aan door de Private partij voor te stellen Realisatoren.
- 16.2. Onderdeel van de aanbieding zullen zijn de voorwaarden en bepalingen als op te nemen in de Algemene Uitgiftevoorwaarden GEM. Voorts zal terzake het bepaalde in de Notitie Producten en Planproces (**Bijlage 6**) in acht worden genomen. GEM Beheer kan in voorkomend geval - in afwijking of aanvulling op bedoelde bepalingen en voorwaarden - ook andere aanvullende en/of afwijkende bepalingen en voorwaarden, die zij dienstig acht, in de betreffende aanbieding opnemen, mits de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer daarmee vooraf heeft ingestemd. Op basis van de aanbieding en de daarvan deel uitmakende bepalingen en voorwaarden zal GEM voor haar rekening en risico tot overeenstemming met de betrokken Realisator(en) trachten te geraken over het tot stand brengen van een overeenkomst van koop en verkoop met betrekking tot de in de betreffende aanbieding begrepen clusters van Bouwkavels. Uitgangspunten voor de aanbiedingen aan de Realisatoren en de met de Realisatoren tot stand te brengen koopovereenkomsten zullen in ieder geval zijn dat:
 - i) de betrokken Bouwkavels ten tijde van de levering ervan leeg en ontruimd en geschikt zullen zijn voor het doel, waarvoor deze zijn bestemd;
 - ii) de Realisator voor zijn rekening en risico een bouwplan voor de op de betreffende Bouwkavels te realiseren bebouwing c.a. zal ontwikkelen dat voldoet aan Scope, het Masterplan, het Structuurplan, het Bestemmingsplan, het - indien aan de orde - daarvoor tot stand gebrachte (ontwerp-)uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO, het goedgekeurde Deelplan en het goedgekeurde Deelbeeldkwaliteitsplan, waartoe het bouwplan - zowel het voorlopige als het definitieve ontwerp ervan - de goedkeuring van GEM Beheer behoeft en in het kader waarvan door GEM Beheer ook een advies terzake van het Kwaliteitsteam zal worden ingewonnen, een en ander conform het terzake bepaalde in de Notitie Producten en Planproces;
 - iii) de Realisator voor een - op een wijze als onder ii) bedoeld - goedgekeurd (definitief) bouwplan een - in het licht van de van toepassing zijnde wet- en

regelgeving - ontvankelijk te achten aanvraag om een bouwvergunning zal indienen en het betreffende bouwplan ook zal realiseren, nadat de voorwaarden onder a tot en met c als opgenomen onder iv) zijn vervuld;

- iv) de Realisator over de verschuldigde koopsom tot aan het moment van voldoening ervan, een rente als aangegeven in de Notitie Producten en Planproces, te vermeerderen met omzetbelasting, aan GEM verschuldigd is, en wel vanaf het moment, waarop de na te noemen voorwaarden onder a tot en met c allen zijn vervuld, te weten: indien a) voor het door GEM Beheer goedgekeurde (definitieve) bouwplan een bouwvergunning in bruikbare vorm voor handen is, b) 70% van de Bouwkavels, behorende tot het aangeboden cluster van Bouwkavels, is verkocht, en c) de betreffende Bouwkavels Bouwrijp zijn gemaakt;
- v) de Realisator medewerking zal verlenen aan de levering van de tot de betreffende cluster behorende Bouwkavels binnen een termijn van uiterlijk één jaar nadat de onder iv) bedoelde voorwaarden a), b) en c) allen zijn vervuld en in welk kader ook de terzake verschuldigde (definitieve) koopsom, vermeerderd met - indien aan de orde - de onder iv) bedoelde rente, door de Realisator aan GEM zal moeten worden voldaan, waarvoor het "(moeder-)concern", waartoe de Realisator behoort, door middel van een aan GEM te verstrekken concerngarantie, zoals aan te geven in de Algemene Uitgiftevoorwaarden GEM, zal moeten instaan, dan wel terzake een andere voor GEM aanvaardbare zekerheid wordt gesteld, en wel in het verband van de door GEM met een betrokken Realisator tot stand gebrachte koopovereenkomst;
- vi) de Realisator een zogenaamde reserveringsvergoeding in de vorm van een rentepercentage als aangegeven in de Notitie Producten en Planproces over de in de koopovereenkomst opgenomen voorlopige koopsom aan GEM verschuldigd is, te vermeerderen met – indien aan de orde - omzetbelasting. Indien de Realisator de reserveringsvergoeding betaalt in de vorm van een betaling op de bankrekening van GEM, dan valt de daarover op te bouwen rente aan GEM. Indien de reserveringsvergoeding wordt vervangen door een voor GEM acceptabele (andere) zekerheid, dan zal de Realisator over een bedrag gelijk aan de reserveringsvergoeding een dienovereenkomstige rente aan GEM zijn verschuldigd. Deze reserveringsvergoeding is verschuldigd vanaf een daartoe in de overeenkomst op te nemen datum tot aan (a) het moment van voldoening van de (definitieve) koopsom, danwel (b) tot aan het moment, waarop de koopovereenkomst door GEM Beheer op de voet van het bepaalde onder vii) is ontbonden. Bij betaling van de koopsom zal de alsdan betaalde reserveringsvergoeding daarmee worden verrekend, echter niet de over de reserveringsvergoeding opgebouwde rente.
- vii) de koopovereenkomst met de Realisator eenzijdig door GEM Beheer zal kunnen worden beëindigd, indien binnen de daartoe in de met de Realisator tot stand gebrachte koopovereenkomst opgenomen termijnen a) geen door GEM goedgekeurd (definitief) bouwplan als onder ii) bedoeld voorhanden is, b) voor het aldus goedgekeurde bouwplan geen ontvankelijk te achten aanvraag om een bouwvergunning is ingediend als onder iii) bedoeld, c) de voorwaarden als bedoeld onder iv) hiervoor niet allen zijn vervuld of d) met de betrokken Realisator geen overeenstemming is komen te bestaan over de verschuldigde basis-koopsom als in artikel 16.3 bedoeld. Behoudens de

verschuldigde reserveringsvergoeding hebben GEM en de betrokken Realisator geen aanspraak op vergoeding van welke schade en kosten dan ook, ingeval GEM tot een ontbinding van de koopovereenkomst op de voet van het bepaalde in dit gedachtestreepje overgaat.

Met het oog op de bouwplanontwikkeling zal GEM de (beoogde) Realisator in de gelegenheid stellen zijn wensen kenbaar te maken met betrekking tot het van het betreffende (onderdeel van het) Deelplan deel uitmakende (definitieve), Stedenbouwkundig Matenplan en Inrichtingsplan. GEM zal de geuite wensen van de Realisator betrekken in de besluitvorming met betrekking tot (de betreffende onderdelen van) bedoelde plannen.

Indien binnen 82 weken na een aanbieding als bedoeld in de eerste volzin van artikel 16.1 geen koopovereenkomst tussen GEM en de door de Private partij voorgestelde Realisator tot stand is gekomen, staat het GEM vrij de betrokken cluster van Bouwkavels aan andere dan de door de Private partij voorgestelde Realisatoren ten verkoop aan te bieden. Een gelijke bevoegdheid komt GEM toe, indien de Private partij binnen 2 maanden na het verzoek daartoe van GEM Beheer voor het betreffende cluster van Bouwkavels geen Realisator(en) heeft voorgesteld.

- 16.3. De koopsommen (uitgifteprijs) van de in de aangeboden cluster opgenomen Bouwkavels worden "residueel" bepaald aan de hand van hetgeen daartoe is bepaald in de Notitie Producten en Planproces en de Financiële randvoorwaarden op basis van de daadwerkelijk gerealiseerde koop-/aanneemsommen. In de met een Realisator tot stand te brengen koopovereenkomst zal een voorlopige koopsom worden opgenomen, alsmede zogenaamde bandbreedten in de vorm van minima en maxima voor de v.o.n.-prijzen van de op de betreffende kavels te realiseren bebouwing. Aan de hand van het goedgekeurde (definitieve) bouwplan, de begrote stichtings- en bijkomende kosten ervan en een inschatting van de afzetmogelijkheden in de markt zal vervolgens in overeenstemming tussen GEM Beheer en de betreffende Realisator voorcalculatorisch een basiskoopsom (basisuitgifteprijs) worden vastgesteld. Aan de hand van de door de Realisator daadwerkelijk gerealiseerde koop-/aanneemsommen voor de in de cluster opgenomen Bouwkavels en de aldaar te realiseren bebouwing zal vervolgens de definitieve koopsom worden vastgesteld, e.e.a. op een wijze als verder is uitgewerkt in de Notitie Producten en Planproces.
- 16.4. De aan de levering van verkochte Bouwkavels verbonden belastingen, notariële kosten, kadastraal recht en de terzake verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, komen voor rekening van de betrokken Realisator. Ook de terzake van de rente- en reserveringsvergoeding verschuldigde omzetbelasting komt voor rekening van de betrokken Realisator.
- 16.5. Op verzoek van de betreffende Realisator is GEM Beheer bereid de benodigde medewerking te verlenen aan het tot stand komen van leveringen van de betrokken Bouwkavels rechtstreeks van GEM aan de (eind-)afnemers van de kavels, mits de verschuldigde koopsom voor de betreffende Bouwkavels en de terzake verschuldigde kosten, belastingen, kadastraal recht, notariële kosten, omzetbelasting, etc. alsmede de terzake eventueel verschuldigde rente- en reserveringsvergoeding en de terzake verschuldigde omzet- en/of andere belasting door de Realisator aan GEM zijn voldaan, onverminderd het bepaalde in artikel 16.2 sub vi, waarin is bepaald dat de reserveringsvergoeding zal worden verrekend met de te betalen koopsom..
- 16.6. Het bestuur van GEM Beheer stelt de Algemene Uitgiftevoorwaarden GEM op en legt

deze ter goedkeuring voor aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer. In deze Algemene Verkoopvoorwaarden zal het bepaalde in de artikelen 16.2, 16.3, 16.4, en 16.7 ook een nadere regeling vinden.

- 16.7. Het onderhoud van de oevers en een nader door GEM Beheer te bepalen deel van het daaraan grenzende water van Bouwkavels, die aan water worden gesitueerd, komt voor rekening en risico van de rechthebbenden op die kavels. Terzake zal GEM Beheer een adequate zakenrechtelijke regeling of een met een ketting- en boetebeding versterkte verbintenisrechtelijke regeling in de koopovereenkomsten en de leveringsakten met betrekking tot die kavels opnemen.

HOOFDSTUK IV: KWALITEIT

17. Uitgangspunten kwaliteit en kwaliteitsborging

- 17.1. De ambities van Partijen terzake van de kwaliteit van de Gebieds- en Opstalontwikkeling liggen vast, respectievelijk zullen vastliggen in de Scope, het Masterplan, de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase en de Grondexploitatie. Terzake van de handhaving van bedoelde ambities zal ook een kwaliteitsborging door GEM Beheer plaatsvinden op basis van de Notitie Kwaliteitsborging. Deze notitie zal door het bestuur van GEM Beheer worden opgesteld en behoeft de goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer.
- 17.2. Het bestuur van GEM Beheer bereidt zonodig voorstellen voor tot het doen van extra investeringen ten behoeve van kwaliteitsimpulsen in het kader van de Gebiedsontwikkeling boven de overeengekomen kwaliteit van de Gebiedsontwikkeling, zoals vastgelegd in de in artikel 17.1 bedoelde “documenten” en mits zulks passend is te achten binnen de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase en de Grondexploitatie en legt deze ter goedkeuring voor aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer.

18. Kwaliteitsteam

- 18.1. GEM Beheer stelt een Kwaliteitsteam samen dat ten doel heeft GEM bij de uitvoering van de Overeenkomst te adviseren op in het bijzonder het gebied van de voor de realisering van de Deelgebieden of Projecten op te stellen Deelplannen, Deelbeeldkwaliteitsplannen en bouwplannen voor de Opstalontwikkeling, opdat de in de notitie Kwaliteitsborging beschreven kwaliteitsprincipes in die plannen worden verwerkt.
- 18.2. GEM Beheer stelt met inachtneming van de Notitie Kwaliteitsborging en de Notitie Producten en Planproces ten behoeve van het Kwaliteitsteam een protocol op waarin wordt aangegeven hoe en met welke frequentie het Kwaliteitsteam bijeenkomt en door GEM Beheer wordt geconsulteerd. Het betreffende protocol behoeft de goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer.
- 18.3. Het Kwaliteitsteam bestaat uit vertegenwoordigers van de Welstandscommissies van de Gemeenten en andere daartoe door GEM Beheer aan te stellen deskundigen. De benoeming van laatstbedoelde deskundigen behoeft de goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer. De Hoofdontwerper maakt ook deel uit van het Kwaliteitsteam.

- 18.4. Bij een verschil van mening tussen het bestuur van GEM Beheer en het Kwaliteitsteam is de beslissing van het bestuur van GEM Beheer bindend doch zal het afwijkende standpunt van het Kwaliteitsteam schriftelijk worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer met een motivering van het betreffende bestuursbesluit.
- 18.5. De Gemeenten zullen zoveel mogelijk bevorderen dat de door GEM Beheer - op basis van een daartoe strekkend positief advies van het Kwaliteitsteam - goedgekeurde (definitieve) bouwplannen ook positief door de betrokken Welstandscommissie of de Stadsbouwmeester zullen worden beoordeeld, indien en nadat voor de aldus goedgekeurde bouwplannen een aanvraag om een bouwvergunning is ingediend. Terzake zal de Hoofdontwerper vooroverleg met de betrokken welstandscommissie of de Stadsbouwmeester voeren.

19. Hoofdontwerper

- 19.1. GEM gaat met inachtneming van de Notitie Kwaliteitsborging en de Notitie Producten en Planproces over tot benoeming van een Hoofdontwerper voor een periode als vermeld in het betreffende benoemingsbesluit, welke benoeming de goedkeuring behoeft van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van GEM Beheer. De Hoofdontwerper heeft tot taak gedurende de uitvoering van de Overeenkomst met inachtneming van de Notitie Kwaliteitsborging en de Notitie Producten en Planproces de kwaliteit van de Gebieds- en Opstalontwikkeling te bewaken. De Hoofdontwerper zal ook betrokken worden bij het opstellen van de bouwplannen voor de Opstalontwikkeling en bij de keuze van de in dat verband door een Realisator aan te stellen architect. De Hoofdontwerper adviseert aan het bestuur van GEM Beheer en zal deel uitmaken van het Kwaliteitsteam. De overige taken en het profiel van de Hoofdontwerper staan beschreven in de Notitie Kwaliteitsborging en de Notitie Producten en Planproces.
- 19.2. Bij verschil van mening tussen het bestuur van GEM Beheer en de Hoofdontwerper is de beslissing van het bestuur van GEM Beheer bindend doch zal het afwijkende standpunt van de Hoofdontwerper schriftelijk worden voorgelegd aan de Algemene vergadering van de Aandeelhouders van GEM Beheer met een motivering van het betreffende bestuursbesluit.

HOOFDSTUK V: GEBIEDSONTWIKKELING EN REALISERING VAN DEELGEBIEDEN EN PROJECTEN

20. Planvorming

Opstellen van het Masterplan

- 20.1. GEM Beheer vervaardigt voor haar rekening en op basis en met inachtneming van de Scope, de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase, de Grondexploitatie en het Structuurplan het Masterplan, welk plan de goedkeuring behoeft van de Algemene vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer en van Partijen. Voor een wijziging van het Masterplan is de goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer en van Partijen vereist; besluitvorming zal plaatsvinden binnen acht weken nadat de voorgestelde wijziging aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is voorgelegd.

Opstellen van Programma's van eisen

- 20.2. GEM Beheer vervaardigt voor haar rekening op basis en met inachtneming van de Scope, het Masterplan, de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase, de Grondexploitatie, het Structuurplan, het Bestemmingsplan, het - indien aan de orde – betreffende uitwerkingsplan, het betreffende Deelplan, het betreffende Deelbeeldkwaliteitsplan, de Notitie Producten en Planproces en de Notitie Kwaliteitsborging de Programma's van Eisen, welke programma's de goedkeuring behoeven van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer en van de Publieke partijen. Uitgangspunt voor het opstellen en goedkeuren van die programma's is dat de daarin op te nemen eisen zien op de realisering van werkzaamheden, die goed, deugdelijk, sober en doelmatig zijn en dat de kosten, verbonden aan de voorbereiding en uitvoering van die werkzaamheden, binnen de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase en de Grondexploitatie blijven. Indien de door een Partij terzake te stellen eisen verder gaan dan waartoe het bepaalde in de vorige volzinnen van dit artikel 20.2 leidt, dan zal daaraan worden voorbij gegaan, tenzij de betrokken partij de terzake aan de orde zijnde meerkosten voor haar rekening neemt. Voorts zal terzake het Toetsings-, toezicht- en opleveringsprotocol in acht worden genomen. Indien het gaat om werken, met het beheer en onderhoud waarvan anderen dan Partijen worden belast of welke aan anderen dan aan Partijen worden opgeleverd, zal GEM Beheer door middel van overleg die anderen bij de totstandkoming van de betreffende programma's betrekken en daarover met die anderen overeenstemming trachten te bereiken. Indien een Publieke partij niet binnen 8 weken nadat het verzoek daartoe door GEM bij haar is ingediend terzake op een schriftelijk gemotiveerde wijze afwijzend heeft gereageerd, wordt het betreffende programma door de betrokken Publieke partij geacht te zijn goedgekeurd. Een Programma van eisen wordt pas ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer aangeboden, nadat de goedkeuring - al dan niet van fictieve aard - ervan door de Publieke partijen voorhanden is en het overleg met de "anderen" als in dit artikel 20.2 bedoeld, is afgerond.
- 20.3. Indien en zodra nieuwe wet-, en regelgeving, dan wel beleid afkomstig van andere overheden dan de Gemeenten respectievelijk de Provincie daartoe aanleiding geeft, gaat GEM Beheer over tot het actualiseren van de Programma's van Eisen en komen de gevolgen daarvan voor rekening en risico van GEM. Indien daaraan nadelige gevolgen zijn verbonden beschouwen Partijen zulks in voorkomend geval als een bijzondere omstandigheid als bedoeld in artikel 2.16 sub H en terzake is dan het bepaalde in de artikelen 2.16 e.v. van toepassing.

Uitwerking Scope en Masterplan in Deelplannen

- 20.4. GEM gaat voor haar rekening over tot het uitwerken van de Scope en het op te stellen Masterplan in Deelplannen met bijbehorende Deelgrondexploitaties en Deelplanningen voor elk Deelgebied, Project of onderdeel daarvan, waarbij de Scope, het Masterplan, de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase, de Grondexploitatie, het Structuurplan, het Bestemmingsplan, - voorzover van toepassing – het uitwerkingsplan, de Programma's van Eisen, de Notitie Kwaliteitsborging en de Notitie Producten en Planproces in acht worden genomen.
- 20.5. Voor elk Deelgebied, Project of onderdeel daarvan wordt door het bestuur van GEM Beheer met inachtneming van de Notitie Producten en Planproces een protocol inzake de realisering van het betreffende Deelgebied, Project of onderdeel daarvan opgesteld waarin worden opgenomen: de fasegewijze realisering van het Deelgebied of Project, een daarbij behorende Deelplanning, de wijze van besluitvorming, de frequentie en wijze

waarop de betreffende Gemeente, de Provincie, het Kwaliteitsteam, de Hoofdontwerper, en - indien aan de orde en mogelijk - de Realisator daarbij worden betrokken en de te behalen kwaliteitsdoelstellingen voor het betreffende Deelgebied of Project. Het protocol behoeft de goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer en van Partijen. Indien een Partij niet binnen 8 weken nadat het verzoek daartoe door GEM Beheer bij haar is ingediend terzake op een schriftelijk gemotiveerde wijze afwijzend heeft gereageerd, wordt het protocol door de betrokken Partij geacht te zijn goedgekeurd.

- 20.6. In overleg met de Hoofdontwerper zal het bestuur van GEM Beheer voor het opstellen van (onderdelen van de) concept-Deelplannen één of meerdere stedenbouwkundige bureaus selecteren en ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer voordragen.
- 20.7. Een Deelplan met de daarbij behorende Deelgrondexploitatie en Deelplanning, alsmede de verschillende onderdelen waaruit een Deelplan bestaat, worden met het advies van het Kwaliteitsteam ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer en aan Partijen. Terzake is het bepaalde in de laatste volzin van artikel 20.5 van overeenkomstige toepassing. Na goedkeuring door de Algemene vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer en Partijen is het Deelplan met de daarbij behorende Deelgrondexploitatie en Deelplanning definitief. Daarbij kunnen de verschillende onderdelen van een Deelplan ook gefaseerd tot stand komen, in welk geval het (de) betreffende onderdeel (onderdelen) tot stand komt (komen) en wordt (worden) goedgekeurd op een wijze als in de eerste en tweede volzin van dit artikel 20.7 aangegeven.
- 20.8. GEM is bevoegd tot wijziging van (de onderdelen van) een Deelplan, een Deelgrondexploitatie en/of een Deelplanning, mits daarbij het bepaalde in artikel 20.4 in acht wordt genomen. Alsdan wordt de in de artikel 20.7 beschreven procedure overeenkomstig toegepast. De wijzigingen van een Deelplan danwel een nieuw Deelplan, respectievelijk van een Deelgrondexploitatie en een Deelplanning behoeven de goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer en Partijen. Terzake is het bepaalde in artikel 20.5 van overeenkomstige toepassing.

21. **Publiekrechtelijke medewerking - Gebiedsontwikkeling**

Milieu Effect Rapportage

- 21.1. Voor rekening van GEM zal door de Gemeenten een Milieu Effect Rapportage worden opgesteld met inachtneming van de daarvoor geldende procedures. De resultaten daarvan zullen bij het opstellen van het Bestemmingsplan worden betrokken.
- 21.2. Voorzover de Gemeenten danwel de Provincie in het kader van de Milieu Effect Rapportage besluiten dienen te nemen danwel anderszins handelingen dienen verrichten die redelijkerwijs van hen gevergd kunnen worden in het kader van het doorlopen van de desbetreffende publiekrechtelijke procedures, zullen zij die met voortvarendheid uitvoeren, onverminderd hetgeen in artikel 35 is bepaald.

Bestemmingsplan en publiekrechtelijke medewerking

- 21.3. Op basis en met inachtneming van de Scope, het Masterplan, het Structuurplan, de Milieu Effect Rapportage en de uitkomst van de terzake voor rekening van GEM uitgevoerde en/of nog voor rekening van GEM uit te voeren andere noodzakelijke

onderzoeken op het gebied van bijvoorbeeld onder meer: archeologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieuhinder, flora, fauna, natuurbescherming, waterhuishouding, zoneringen, bodemverontreinigingen, planschade, en het in dat kader gevoerde overleg met verantwoordelijke andere overheidsinstanties, zal in overeenstemming tussen Partijen en GEM Beheer voor rekening van GEM het voorontwerp van het Bestemmingsplan worden opgesteld en vervolgens in procedure worden gebracht, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 35. De Publieken zullen het terzake noodzakelijke onderlinge overleg voeren en terzake op een gecoördineerde wijze te werk gaan.

- 21.4. De Publieke partijen zullen met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden bevorderen dat alle noodzakelijke procedures met het oog op het van kracht en onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan met voortvarendheid worden gevoerd, onverminderd hetgeen in artikel 35 is bepaald.
- 21.5. De Gemeenten respectievelijk de Provincie zullen met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden zich inspannen dat de voor de Gebiedsontwikkeling, de realisering van de daartoe behorende Deelgebieden en Projecten en de Opstalontwikkeling benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen, etc. van overheidswege tijdig worden verleend, onverminderd hetgeen in artikel 35 is bepaald. De Gemeenten respectievelijk de Provincie zullen daarbij bevorderen dat toepassing wordt gegeven aan het zogenaamde coördinatie-instrumentarium. GEM Beheer zal bevorderen dat tijdig de terzake benodigde ontvankelijke aanvragen, die voldoen aan de daaraan te stellen wettelijke vereisten, voor die vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen, etc. worden ingediend.
- 21.6. Voorzover de betreffende Gemeente respectievelijk de Provincie zelf deze besluiten dienen te nemen, zullen zij - onverminderd hetgeen in artikel 35 is bepaald - de betreffende ontvankelijke aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voorzover andere overheden de betreffende besluiten dienen te nemen, zullen de betreffende Gemeente respectievelijk de Provincie - onverminderd hetgeen in artikel 35 is bepaald - de totstandkoming van dergelijke besluiten bevorderen en bespoedigen, en alle handelingen verrichten die redelijkerwijs van hen gevegd kunnen worden in het kader van het doorlopen van de desbetreffende procedures. GEM Beheer staat de betreffende Gemeente respectievelijk de Provincie desgevraagd met raad en daad bij en verschaft hen alle noodzakelijke informatie. De terzake aantoonbaar gemaakte externe kosten komen eveneens voor rekening van GEM, mits GEM Beheer deze vooraf heeft goedgekeurd. Het in de vorige volzin van dit artikel 21.6 bepaalde is niet van toepassing, indien en voorzover de betreffende kosten door middel van legesheffingen kunnen worden verhaald.
- 21.7. De Gemeenten respectievelijk de Provincie zullen GEM Beheer op de hoogte houden van het verloop van de betreffende procedures en de besluitvorming, GEM Beheer voorts informeren over kenbaar gemaakte bezwaren in de vorm van inspraakreacties, zienswijzen, bedenkingen, bezwaarschriften, verzoeken om een voorlopige voorziening en (hoger) beroepschriften en GEM Beheer daarbij in de gelegenheid stellen terzake te reageren. De betreffende Gemeente respectievelijk de Provincie en GEM Beheer treden daarbij in overleg omtrent de eventuele gegrondheid van dergelijke bezwaren en de mogelijke gevolgen daarvan.

Uitwerkingsplannen ex artikel 11 WRO

- 21.8. GEM Beheer zal - indien aan de orde - met inachtneming van het Bestemmingsplan, het Structuurplan, de Scope, het Masterplan, een - indien van toepassing - het (de)

Programma(s) van eisen en de betrokken Deelplannen voor haar rekening in overeenstemming met de betreffende Gemeente en de Provincie één of meer voorontwerp-uitwerkingsplannen als bedoeld in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke ordening (laten) opstellen. GEM Beheer, de betreffende Gemeente en de Provincie zullen daarbij de het bepaalde in de artikelen 21.3 e.v. overeenkomstig toepassen, onverminderd hetgeen in artikel 35 is bepaald. De Gemeenten en de Provincie zullen met het oog op de op te stellen uitwerkingsplannen ex artikel 11 WRO elkaar informeren en waar nodig met elkaar overleg plegen teneinde de betreffende plannen in tijd en inhoud zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.

Wijziging planologisch kader

- 21.9. Indien na de vaststelling van het Bestemmingsplan en/of – indien aan de orde - een uitwerkingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten gevolge van latere publiekrechtelijke besluitvorming van een Gemeente respectievelijk de Provincie het publiekrechtelijk planologisch kader voor het Exploitatiegebied wijzigt ten opzichte van het Bestemmingsplan en/of - indien aan de orde - het betreffende uitwerkingsplan, zijn de daaruit eventueel voortvloeiende nadelige gevolgen voor de Gebiedsontwikkeling en/of Opstalontwikkeling voor rekening en risico van GEM, en hebben GEM en Partijen jegens elkaar terzake generlei aanspraak - van welke aard dan ook (ook niet op schadevergoeding en nadeelcompensatie) - tenzij bedoeld kader zonder publiekrechtelijke noodzaak wijzigt.
- 21.10. Onverminderd het bepaalde in artikel 35 is een publiekrechtelijke noodzaak als bedoeld in artikel 21.9 aanwezig bij:
- A. Onherroepelijke besluiten van andere overheden dan de Gemeenten en de Provincie, alsmede wijzigingen van wet- en regelgeving of beleid van die andere overheden;
 - B. Onherroepelijke uitspraken van de (bestuurs)rechter in het kader van voorlopige voorzieningen- en/of (hoger) beroepsprocedures;
- 21.11. Indien de nadelige gevolgen van een in artikel 21.9 bedoelde wijziging van het publiekrechtelijke planologisch kader voor het Exploitatiegebied voor rekening en risico van GEM komen, beschouwen Partijen dat als een bijzonder geval als bedoeld in artikel 2.16 sub H of artikel 2.16 sub A en is terzake het bepaalde in de artikelen 2.16 e.v. van toepassing.
- 21.12. Bij een wijziging als bedoeld in artikel 21.9 zonder publiekrechtelijke noodzaak zal de betreffende Publieke partij het daardoor bij GEM en/of (een) andere Partij(en) veroorzaakte nadeel vergoeden aan GEM respectievelijk de andere Partij(en). Het bepaalde in dit artikel 21.12 vindt geen toepassing, indien en voorzover binnen het Exploitatiegebied adequate oplossingen kunnen worden gevonden voor het betreffende nadeel waarbij de belangen van alle betrokken Partijen en GEM zoveel mogelijk worden gerespecteerd. GEM Beheer zal zich in dit kader inspannen de schade voor de betreffende Gemeente en/of de Provincie zoveel mogelijk te beperken.
22. **Beslissing tot het daadwerkelijk in uitvoering brengen van de realisering van een Deelgebied of Project**

- 22.1. Een besluit van het bestuur van GEM Beheer tot het daadwerkelijk in uitvoering brengen van de realisering van een Deelgebied, Project of onderdeel daarvan behoeft de voorafgaande goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer.
- 22.2. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer verleent in ieder geval slechts haar goedkeuring aan een besluit als bedoeld in artikel 22.1, indien en voorzover a) de daarvoor benodigde onroerende zaken beschikbaar zijn, althans redelijkerwijs te verwachten valt dat zulks op korte termijn het geval zal zijn, b) de zekerheid bestaat dat de terzake aan de orde zijnde te realiseren Bouwkavels door één of meerdere Realisatoren tegen voldoening van de terzake verschuldigde koopsom c.a. zullen worden afgenomen, althans dat dienaangaande toereikende zekerheden en garanties zijn afgegeven, c) de voor de realisering van het Deelgebied, Project of een onderdeel daarvan benodigde publiekrechtelijke medewerking voorhanden is, althans naar redelijke verwachting binnen een afzienbare termijn af zal komen, d) de – indien aan de orde – overdracht, het toekomstige beheer en het toekomstige onderhoud van de niet als Bouwkavel bestemde onroerende zaken een regeling heeft gevonden danwel naar redelijke verwachting op korte termijn een regeling zal vinden, e) voldoende duidelijkheid bestaat omtrent de hoogte van de kosten en opbrengsten, verbonden aan de realisering van het Deelgebied, Project of een onderdeel daarvan en zulks passend is te achten binnen de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase en de Grondexploitatie, f) voldoende duidelijkheid en zekerheid bestaan omtrent de voor de realisering van het Deelgebied, Project of een onderdeel daarvan benodigde financiering, g) voldoende duidelijkheid bestaat omtrent de wijze waarop de opdrachten voor de voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden inzake de realisering van het Deelgebied, Project of een onderdeel daarvan in het licht van het bepaalde in de artikelen 23.1 e.v. zullen worden aanbesteed, en h) de betreffende Fiscale routing als bedoeld in artikel 38.2 is opgesteld.

23. **Aanleg van de water-, natuur- en recreatiegebieden, de Hoofdinfrastructuur en Infrastructurele Werken en het Bouw- en Woonrijp maken**

- 23.1. Met inachtneming van de Scope, het Masterplan, de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase, de Grondexploitatie, het Structuurplan, het Bestemmingsplan, de Planning, het – indien aan de orde – betreffende uitwerkingsplan, het betreffende van toepassing zijnde Programma van Eisen, het betreffende (onderdeel van het) Deelplan en het betreffende Deelbeeldkwaliteitsplan zullen de werkzaamheden – inclusief de oplevering ervan – met betrekking tot de aanleg van (onderdelen van) de Water-, natuur- en recreatiegebieden, de Hoofdinfrastructuur en Infrastructurele werken, en het Bouw- en Woonrijp maken, alsmede de buiten het Exploitatiegebied uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van de (aanpassing van de) ontsluiting van het Exploitatiegebied als aangegeven in de Scope, door en voor rekening en risico van GEM Deelgebied-, Projectgewijs en/of onderdeelgewijs worden uitgevoerd. Indien en voorzover het werkzaamheden betreft die – na de voltooiing ervan – aan een Gemeente respectievelijk de Provincie of aan (een) door de Publieke partijen aan te wijzen derde(n) worden opgeleverd, dienen terzake ook in acht te worden genomen de door de GEM voor haar rekening opgestelde en door de betreffende Gemeente en Provincie goedgekeurde aanbestedingsgerede documenten.

Met betrekking tot de inhoud van die aanbestedingsgerede documenten, de toetsing ervan vanwege de betreffende Gemeente en de Provincie, het toezicht op de uitvoering van de betrokken werkzaamheden vanwege de betreffende Gemeente en de Provincie en/of (een) door de betreffende Gemeenten en de Provincie aan te wijzen derde(n), en de

oplevering van de aldus gerealiseerde werkzaamheden stelt GEM Beheer het Toetsings-, toezicht- en uitvoeringsprotocol op, welk Protocol ook een regeling zal bevatten voor het opstellen en toetsen van de Programma's van eisen. Bedoeld protocol behoeft de goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer en van Partijen. Terzake is het bepaalde in de laatste volzin van artikel 20.5 van overeenkomstige toepassing.

- 23.2. Per te realiseren Deelgebied, Project of een onderdeel daarvan zal GEM Beheer ofwel zogenaamde design en buildovereenkomsten sluiten op de in Nederland daarvoor gebruikelijke voorwaarden en bepalingen, zoals bijvoorbeeld het zogenaamde Bouwned-model voor de ontwikkeling en realisering van kleine projecten en de UAVgc 2005 voor grotere projecten, ofwel zogenaamde UAV 1989/RAW-overeenkomsten.
- 23.3. In het kader van de samenwerking is het streven van Partijen is erop gericht dat opdrachten tot voorbereiding en/of uitvoering van de werkzaamheden inzake de realisering van een Deelgebied of Project – of in voorkomend geval één of meerdere onderdelen daarvan - worden gegeven aan één of meerdere door de Private partij voorgestelde opdrachtnemers, indien en voorzover a) daarmee niet in strijd wordt gehandeld met de Europese en/of nationale wet- en regelgeving en/of beginselen op het gebied van de aanbesteding en mededinging alsmede met de op en/of van terzake verleende subsidies c.q. bijdragen toepasselijke respectievelijk deel uitmakende voorwaarden en bepalingen, b) de aanbidding van de betreffende opdrachtnemer - naar het oordeel van GEM Beheer - een gunstige marktconform te achten prijs-kwaliteitverhouding met een aanvaardbare risicoverdeling heeft, c) het bepaalde in artikel 23.4 daarbij in acht wordt genomen, en d) terzake op naar het oordeel van GEM Beheer aanvaardbare (overige) voorwaarden en bepalingen een overeenkomst als bedoeld in artikel 23.2 tussen GEM en de betrokken opdrachtnemer tot stand kan worden gebracht. De in de eerste volzin van dit artikel 23.3 bedoelde besluiten, waarbij opdrachten tot de voorbereiding en/of uitvoering van werkzaamheden inzake de realisering van een Deelgebied, een Project of een onderdeel daarvan aan één of meerdere door de Private partij voorgestelde opdrachtnemers worden verleend, behoeven de voorafgaande goedkeuring van de Algemene vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer. Alvorens terzake te beslissen kan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer van het bestuur van GEM Beheer verlangen dat door een deskundige onafhankelijke derde een advies wordt uitgebracht met betrekking tot onder meer de vraag of terzake niet zal worden gehandeld in strijd met de Europese en/of nationale wet- en regelgeving en/of beginselen op het gebied van aanbestedingen en mededinging, respectievelijk met de subsidievoorwaarden en/of bepalingen als in de eerste volzin van dit artikel bedoeld. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer kan haar instemming ook verlenen voor categorieën van gevallen van te verlenen opdrachten. Indien vervolgens blijkt een in een kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak wordt geoordeeld dat terzake is gehandeld in strijd met bedoelde wet- en regelgeving, beginselen, subsidievoorwaarden en/of subsidiebepalingen, komen de gevolgen van die uitspraak voor rekening van GEM, ook in die zin dat GEM alsdan de betreffende Gemeente en/of de Provincie zal vrijwaren voor alle schadeclaims en opgelegde dwangsommen terzake. Voorts zal GEM Beheer dan haar aanbestedingsbeleid aanpassen. Ook komen de gevolgen daarvan voor rekening van GEM, indien GEM Beheer naar aanleiding van een ingebrekestelling van de Europese Commissie haar aanbestedingsbeleid niet dienovereenkomstig aanpast. De Private partij en de betrokken opdrachtnemer verlenen onder de in de vijfde en zevende volzin van dit artikel 23.3 bedoelde omstandigheden medewerking aan een beëindiging van de terzake van de betreffende opdracht aangegane overeenkomst met GEM tegen uitsluitend vergoeding van de daadwerkelijk door de Private partij en/of de betrokken opdrachtnemer gemaakte

kosten, indien en voorzover GEM door de met die kosten verbonden werkzaamheden daadwerkelijk is gebaat. In de met de opdrachtnemer tot stand te brengen overeenkomst zal zulks een verdere regeling vinden.

- 23.4. Indien besloten wordt een opdracht tot voorbereiding en/of uitvoering van werkzaamheden inzake de realisering van een Deelgebied, Project of een onderdeel daarvan aan een door de Private partij voorgestelde opdrachtnemer te gunnen, treedt GEM Beheer met die opdrachtnemer in overleg teneinde te bezien of op basis van de terzake door de aannemer te verrichten aanbidding tot een opdrachtverstrekking door GEM kan worden gekomen. Terzake wordt verder gehandeld op de wijze als aangegeven in de Financiële randvoorwaarden.
- 23.5. Op de opdrachten tot de voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden inzake de realisering van een Deelgebied, Project of een onderdeel daarvan zal het aanbestedingsbeleid van de Gemeenten en de Provincie niet van toepassing zijn. De Publieke partijen zullen hun aanbestedingsbeleid dienovereenkomstig aanpassen. Indien blijkens een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak wordt geoordeeld dat de in de eerste volzin bedoelde opdrachten niet van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid kunnen worden uitgezonderd, dan is terzake het bepaalde in de laatste volzinnen van artikel 23.3 alsmede het bepaalde in artikel 45.1 – waarbij Partijen en GEM Beheer aannemen dat terzake dan sprake is van een met wet- en regelgeving strijdige situatie als bedoeld in die artikelen – en artikel 45.2 van overeenkomstige toepassing.
- 23.6. GEM zal bevorderen dat de betreffende opdrachtnemer ook plaatselijke bedrijven bij de uitvoering van bedoelde werkzaamheden zal betrekken.
- 23.7. In geval de opdracht tot de voorbereiding en/of uitvoering van de werkzaamheden inzake de realisering van een Deelgebied of Project - of in voorkomend geval één of meerdere onderdelen daarvan - op een wijze als aangegeven in Europese en/of nationale wet- en regelgeving - dan wel met inachtneming van de beginselen - op het gebied van aanbestedingen en mededinging wordt aanbesteed, zal GEM – zo dat rechtens mogelijk is - de betreffende aanbesteding zodanig trachten in te richten dat daaraan ook door een door de Private partij voorgestelde opdrachtnemer kan deelnemen, zonder daarbij in strijd te komen met bedoelde wet- en regelgeving en/of beginselen. Indien vervolgens blijkens een in een kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraak wordt geoordeeld dat terzake is gehandeld in strijd met bedoelde wet- en regelgeving en/of beginselen, komen de gevolgen van die uitspraak voor rekening van GEM, ook in die zin dat GEM alsdan de betreffende Gemeente en/of de Provincie zal vrijwaren voor alle schadeclaims en opgelegde dwangsommen terzake, waarmee de betreffende Gemeente en/of de Provincie alsdan worden geconfronteerd. Voorts zal GEM Beheer dan haar aanbestedingsbeleid aanpassen. Ook komen de gevolgen daarvan voor rekening van GEM, indien GEM Beheer naar aanleiding van een zogenaamde ingebrekestelling van de Europese Commissie haar aanbestedingsbeleid niet dienovereenkomstig aanpast. De Private partij en de betrokken opdrachtnemer verlenen onder de in de tweede en vierde volzin van dit artikel 23.7 bedoelde omstandigheden medewerking aan een beëindiging van de terzake van de betreffende opdracht aangegane overeenkomst met GEM tegen uitsluitend vergoeding van de daadwerkelijk door de Private partij en/of de betrokken opdrachtnemer gemaakte kosten, indien en voorzover GEM door de met die kosten verbonden werkzaamheden daadwerkelijk is gebaat. In de met de opdrachtnemer tot stand te brengen overeenkomst zal zulks een verdere regeling vinden.
24. **De oplevering van de in het kader van de aanleg van de water-, natuur of recreatiegebieden, de Hoofdinfrastructuur en de Infrastructurele werken en het**

Bouw- en Woonrijp maken uitgevoerde werkzaamheden

- 24.1. De Deelgebieds-, Project- of onderdeelgewijze oplevering door GEM aan de betreffende Gemeente, de Provincie of een door de Publieke partijen aan te wijzen derde van de – in het kader van de aanleg van de Water-, natuur- en recreatiegebieden, de Hoofdinfrastructuur en Infrastructurele werken en het (in het verband van het Bouw- en Woonrijp maken) Openbaar gebied – uitgevoerde werkzaamheden geschiedt met inachtneming van de documenten als bedoeld in de eerste volzin van artikel 23.1, het Toetsings-, toezicht- en opleveringsprotocol en de goedgekeurde aanbestedingsgerede documenten als eveneens in dat artikel 23.1 bedoeld. Met betrekking tot die opleveringen is het bepaalde in artikel 38.3 van toepassing, ook in geval de betreffende belasting en/of heffing bij bedoelde derde plaatsvindt. In verband met bedoelde opleveringen onvermijdbare en niet verrekenbare, aftrekbare, teruggeefbare en/of compensabele omzetbelasting, danwel heffingen op het gebied van overdrachtsbelasting komen ten laste van GEM, ook in geval bedoelde belasting c.q. heffing bij de betrokken Publieke partij(en) of derde plaatsvindt.
- 24.2. Indien en zodra de betreffende werkzaamheden zijn opgeleverd en behoudens terzake voor de zogenaamde onderhoudsperiode geldende verplichtingen alsmede afgegeven garanties, zijn de betreffende Publieke Partij of derde, aan wie de werkzaamheden zijn opgeleverd, verder belast met het beheer en onderhoud ervan voor haar of zijn rekening, waarvoor de Publieke partijen ook tegenover GEM zullen instaan.

25. **Niet van toepassing**

26. **Niet van toepassing**

27. **Niet van toepassing**

28. **Planschade**

- 28.1. Alle te betalen planschade - en de terzake verschuldigde renten - voorzover verband houdend met de wijziging van het planologisch regiem ten behoeve van de Gebieds- en Opstalontwikkeling, komt voor rekening van GEM, onverminderd de bevoegdheid van GEM om ten laste van haar komende planschadevergoedingen in het kader van een met een Realisator te sluiten koopovereenkomst voor rekening van laatstgenoemde te brengen. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat bedoelde wijziging van het planologisch regime op verzoek van GEM plaatsvindt.
- 28.2. GEM Beheer, de betreffende Gemeente en de Provincie zullen regelmatig onderling overleg voeren teneinde het risico voor eventuele aanspraken op vergoeding van planschade als bedoeld in artikel 28.1 zoveel mogelijk te vermijden. De Gemeenten zullen GEM Beheer steeds schriftelijk en zo spoedig mogelijk informeren omtrent ingediende planschadeclaims. GEM Beheer zal telkens schriftelijk aan de betreffende Gemeente haar standpunt ten aanzien van een ingediende planschadevergoedingsverzoek kenbaar

maken. Alsdan zal GEM Beheer ook aangeven of het haar voorkeur heeft om de betreffende claim direct voor vergoeding in aanmerking te laten komen danwel door de Gemeente te laten betwisten in welk laatstbedoeld geval de betreffende Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden zal afhandelen, onverminderd het bepaalde in artikel 35. GEM Beheer zal door de betreffende Gemeente in de gelegenheid worden gesteld het verweer in het kader van bedoelde wettelijke procedures mede vorm te geven.

- 28.3. De externe kosten die door de betreffende Gemeente worden gemaakt met betrekking tot de behandeling van verzoeken om vergoeding van planschade - inclusief de externe kosten die worden gemaakt in terzake geëntameerde rechtsbeschermingsprocedures - alsmede de in dat kader door de betreffende Gemeente aantoonbaar te maken interne kosten, vast te stellen aan de hand van de bij de betreffende Gemeente gebruikelijke tarieven, komen voor rekening van GEM, mits de Algemene vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer - waar het betreft bedoelde interne kosten - met het maken ervan heeft ingestemd.

29. Vergunningenmanagement

- 29.1. GEM zal een Vergunningenboek en een Protocol Vergunningenmanagement opstellen waarin in elk geval de volgende onderwerpen een regeling zullen vinden:

- A. Bevoegdheid tot het starten van publiekrechtelijke procedures;
- B. Bevoegdheid tot het aanvragen van vergunningen, beschikkingen, toestemmingen en wat dies meer zij;
- C. Vergunninghouderschap;
- D. Procesafspraken ten aanzien van volgorde en bewaking van procedures en overleg met bevoegde bestuursorganen;

- 29.2. Het protocol als bedoeld in artikel 29.1 behoeft de goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer en van Partijen. Terzake is het bepaalde in de laatste volzin van artikel 20.5 van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK VI: OPSTALONTWIKKELING

30. Planvorming

Beeldkwaliteitplan

- 30.1. GEM Beheer vervaardigt voor haar rekening met inachtneming van de Scope, het Masterplan, het Structuurplan en het Bestemmingsplan voor het Exploitatiegebied een Beeldkwaliteitsplan, alsmede voor elk Deelgebied, Project of onderdeel daarvan een Deelbeeldkwaliteitsplan.
- 30.2. Met het oog op het vervaardigen van de Deelbeeldkwaliteitsplannen zal GEM Beheer een

protocol opstellen waarin worden opgenomen: de totstandkoming van de betreffende plannen, de wijze van besluitvorming, de frequentie en wijze waarop de betreffende Publieke partijen, het Kwaliteitsteam en de beoogde Realisatoren bij de totstandkoming worden ingeschakeld, alsmede de verwerking van de Deelbeeldkwaliteitsplannen in de gemeentelijke welstandnota's. Bedoeld protocol behoeft de goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer en van de betreffende Gemeente en de Provincie. Terzake is het bepaald in de laatste volzin van artikel 20.5 van overeenkomstige toepassing. De kosten die vallen bij de betreffende Gemeente in het kader van de "verwerking" van het Beeldkwaliteitplan en een Deelbeeldkwaliteitsplan in de welstandsnota komen voor rekening van GEM.

- 30.3. Het concept-Beeldkwaliteitplan en de concept-Deelbeeldkwaliteitsplannen worden met het advies van het Kwaliteitsteam ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer alsmede aan de betreffende Gemeente waarin de beoogde Opstalontwikkeling is gelegen, alsmede aan de Provincie. Na goedkeuring ervan door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer en de betreffende Gemeente en de Provincie zijn het Beeldkwaliteitplan en de Deelbeeldkwaliteitsplannen definitief. De betreffende Gemeente verplicht zich een aldus goedgekeurd Beeldkwaliteitsplan c.q. Deelbeeldkwaliteitsplan te integreren in de gemeentelijke welstandsnota, onverminderd het bepaalde in artikel 35.

Bouwplannen

- 30.4. GEM zal bij de verkoop (uitgifte) van Bouwkavels aan een Realisator het goedgekeurde (definitieve) Deelplan, het Beeldkwaliteitplan en het betreffende Deelbeeldkwaliteitsplan opleggen ten behoeve van de ontwikkeling c.q. verdere uitwerking van de betreffende Vastgoedprojecten.
- 30.5. Voorlopige en definitieve ontwerpen voor Vastgoedprojecten worden op basis van het bepaalde in de Algemene Uitgiftevoorwaarden GEM en eventueel nog nader door GEM bij de verkoop van Bouwkavels vast te stellen voorwaarden en bepalingen, vervaardigd door en voor rekening van de Realisatoren, en behoeven de goedkeuring van GEM.
- 30.6. Aan een Realisator zal in de Algemene Uitgiftevoorwaarden GEM de verplichting worden opgelegd om binnen een door GEM vast te stellen termijn nadat een definitief ontwerp voor een Vastgoedproject door GEM is goedgekeurd, voor het aldus goedgekeurde bouwplan een in het licht van de toepasselijke wet- en regelgeving ontvankelijke bouwvergunning voor het betreffende bouwplan aan te vragen.

Non-concurrentie

- 30.7. Voorzover dat rechtens mogelijk is en onverminderd het bepaalde in artikel 35 zullen de Publieke partijen – ieder voor wat betreft hun "eigen grondgebied" - zich er gedurende de periode als aangegeven in de Businesscase ervoor beijveren de hunnerzijds benodigde medewerking niet te verlenen aan de realisering van Vastgoedprojecten die de Scope, het op te stellen Masterplan, de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase en de Grondexploitatie wezenlijk kunnen beïnvloeden. Het in de vorige volzin bepaalde is niet van toepassing op ontwikkelingen die reeds zijn voorzien in ten tijde van de ondertekening van de Overeenkomst reeds vigerend beleid, waaronder vallen: het Provinciaal Ontwikkelingsbeeld, de op 25 september 2006 vastgestelde Streekplanherziening Wieringerrandmeer, de Regionale Woonvisie Noordkop uit 2005, het Structuurplan Wieringermeer uit 2006 en het Integraal Structuurplan WRM, d.d. september 2006. Ten opzichte van het tijdstip waarop het door de Oorspronkelijke inschrijvers ingediende plan

door de jury werd geselecteerd (februari 2004) is het aantal woningen met 100 toegenomen. De Publieke partijen zullen daarenboven geen concurrerende woningbouw toestaan ten opzichte van de 2100 in het Bouwprogramma voorziene woningen. De terzake bevoegde bestuursorganen van de Publieke partijen zullen afweten in hoeverre de ambities van de hiervoor bedoelde plannen, beelden en visies tegen het belang van het Bouwprogramma ingaan.

31. **Publiekrechtelijke medewerking - Opstalontwikkeling**

- 31.1. De Gemeenten en de Provincie zullen met het oog op de verlening van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen, etc. ten behoeve van de Opstalontwikkeling elkaar informeren en waar nodig met elkaar overleg plegen teneinde de voorbereiding en afgifte van deze vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen, etc. in tijd en inhoud zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen en te bespoedigen, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 35 en waarbij de Publieken zullen bevorderen dat toepassing wordt gegeven aan het coördinatie-instrumentarium.
- 31.2. De Gemeenten en de Provincie zullen met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden zich inspannen dat alle binnen de betreffende Gemeente voor de Opstalontwikkeling benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen, etc. van overheidswege tijdig worden verleend, onverminderd het bepaalde in artikel 35. GEM Beheer zal zoveel mogelijk bevorderen dat tijdig de voor de Opstalontwikkeling benodigde ontvankelijke aanvragen om vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen, etc. door de betreffende Realisator(en) worden ingediend.
- 31.3. Voorzover de betreffende Gemeente respectievelijk de Provincie zelf deze besluiten dient te nemen, zal zij de betreffende ontvankelijke aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voorzover andere overheden terzake benodigde besluiten dienen te nemen, zullen de Gemeenten respectievelijk de Provincie de totstandkoming van dergelijke besluiten bevorderen en bespoedigen, en alle handelingen verrichten die redelijkerwijs van hen verlangd kunnen worden in het kader van het doorlopen van de desbetreffende publiekrechtelijke procedures, onverminderd het bepaalde in artikel 35.
- 31.4. Voorzover dit in het kader van de voortgang van de Opstalontwikkeling wenselijk is, zal de betreffende Gemeente respectievelijk de Provincie - zoveel als wettelijk mogelijk is - zich inspannen dat de terzake noodzakelijke (bouw)vergunningen - indien aan de orde - vooruitlopend op het van kracht worden van een uitwerkingsplan ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening worden verleend, onverminderd het bepaalde in artikel 35.

32. **Kostenverhaal**

- 32.1. Indien onroerende zaken in het Exploitatiegebied niet te verwerven blijken te zijn, zullen Partijen en GEM Beheer in onderling overleg de mogelijkheden onderzoeken of terzake – in het bijzonder indien de betrokken rechthebbende op de onroerende zaken de daaraan gegeven bestemming zelf wenst te realiseren – een kostenverhaal kan plaatsvinden met betrekking tot de door GEM en/of één of meerdere Partijen in het Exploitatiegebied uitgevoerde, c.q. uit te voeren werkzaamheden, getroffen c.q. te treffen voorzieningen, maatregelen, etc., verrichte, c.q. te verrichten onderzoeken, betaalde, c.q. te betalen schadevergoedingen, etc., indien en voorzover (de rechthebbende op) de betrokken onroerende zaken daarvan profiteert (profiteren), en bedoelde mogelijkheid en mogelijkheden – indien voor handen - ook beproeven. De terzake te genereren inkomsten zullen worden aangewend op een wijze als aangegeven in de Financiële

randvoorwaarden en de Businesscase.

- 32.2. Het jegens GEM te plegen kostenverhaal in verband met de door de Publieken te verlenen medewerking aan de Gebieds- en Opstalontwikkeling als bedoeld in deze Overeenkomst heeft een regeling gevonden in de Overeenkomst en moet worden geplaatst in het kader van de verkoop en levering van onroerende zaken aan GEM.
- 32.3. Indien de Publieke partijen in verband met het verlenen van de betreffende medewerking hunnerzijds in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst leges – niet zijnde leges die verband houden met ten behoeve van de Opstalontwikkeling te verlenen medewerking – ontvangen en die leges ook kosten betreffen die de Publieke partijen ingevolge de Overeenkomst reeds bij GEM in rekening kunnen brengen, dan worden die leges in mindering gebracht op de betrokken door GEM te vergoeden kosten.

HOOFDSTUK VII: OVERIGE BEPALINGEN

33. Voorafgaande overeenkomsten

- 33.1. Indien en zolang de Overeenkomst op de voet van het bepaalde in artikel 44.1 kan worden ontbonden, blijft de (verlengde) Intentie-overeenkomst tussen Partijen van kracht. Voorzover noodzakelijk herbevestigen Partijen de verlenging van die Intentieovereenkomst in vorenbedoelde zin tussen hen bij de onderhavige Overeenkomst. Indien een vervulling van één of meerdere van de in artikel 44.1 bedoelde voorwaarden binnen 9 maanden na de ondertekening van de Overeenkomst nog mogelijk is en de Overeenkomst als gevolg daarvan op de voet van artikel 44.2 is ontbonden, zullen Partijen hun contractuele relatie - ook waar het de historische kosten als bedoeld in artikel 34.1 en 34.2 betreft - afwikkelen conform artikel 44.3 van deze Overeenkomst alsmede artikel 22 van de Intentie-overeenkomst.

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 22 van de Intentie-overeenkomst heeft te gelden dat:

- Partijen middels het bepaalde in artikel 44 van de Overeenkomst op onderdelen een andersluidende regeling zijn overeengekomen.
- Het een “gebeurtenis” betreft als bedoeld in artikel 22.1 sub (b) van de Intentie-overeenkomst.
- Partijen alsdan artikel 22.6 van de Intentie-overeenkomst buiten toepassing zullen laten.
- Indien en zodra een ontbinding van deze Overeenkomst op de voet van artikel 44.2 niet meer mogelijk is, komt aan de (verlengde) Intentie-overeenkomst tussen Partijen geen werking meer toe.

34. Historische kosten

- 34.1. De interne - voor ieder van Partijen op een vast bedrag bepaald als daartoe aangegeven in de Financiële Randvoorwaarden - kosten, verbonden aan de door ieder van Partijen vanaf de datum van 15 maart 2005 tot aan het moment van oprichting van GEM/GEM Beheer in het kader van de uitvoering van de Intentie-overeenkomst verrichte activiteiten,

zullen door GEM aan de betrokken Partij worden vergoed, indien en zodra een ontbinding van de Overeenkomst op de voet van artikel 44 lid 2 niet meer mogelijk is en de liquiditeitspositie van GEM zulks alsdan toelaat. Indien laatstbedoelde voorwaarde alsdan niet is vervuld, zullen de betreffende kosten vanaf het moment, waarop een ontbinding van de Overeenkomst op voet van artikel 44 lid 2 niet meer mogelijk is, worden vermeerderd met een rentepercentage daarover als aangegeven in de Financiële Randvoorwaarden tot aan het moment van voldoening ervan. Deze kosten en de daarover alsdan verschuldigde rente zullen worden voldaan indien en zodra de liquiditeitspositie van de GEM zulks mogelijk maakt.

- 34.2. De kosten, verbonden aan door met instemming van ieder van Partijen - gedurende de in de eerste volzin van dit artikel 34.1 bedoelde periode - ingeroepen externe bijstand - waaronder ook de kosten van het Projectbureau - worden tussen de Publieken enerzijds en de Private partijen anderszijds ieder voor de helft gedeeld. Terzake is het bepaalde in de eerste twee zinnen van dit artikel 34.1 van overeenkomstige toepassing.

35. **Publiekrechtelijke positie, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van Publieken**

- 35.1. Het bepaalde in de Overeenkomst laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, taken, positie, en bevoegdheden van de Gemeenten en Provincie - en van hun organen - onverlet. Het handelen naar die verantwoordelijkheid kan met zich brengen dat de betreffende Gemeenten respectievelijk de Provincie - althans hun organen - besluiten nemen (neemt) respectievelijk andere handelingen verrichten (verricht) die niet in het voordeel van de aard en/of strekking van de Overeenkomst zijn, indien externe omstandigheden als inspraakreacties, zienswijzen, bedenkingen, bezwaren, gewijzigde wet- en regelgeving, standpunten van andere overheden en uitspraken van de bestuursrechter daartoe redelijkerwijs nopen. Indien daartoe onder de in de vorige volzin bedoelde omstandigheden wordt overgegaan, kan van een toerekenbare tekortkoming van de betreffende Gemeente of de Provincie jegens de andere Partijen, GEM en GEM Beheer geen sprake zijn.

36. **Overdracht van rechten**

- 36.1. De rechten van een partij bij de Overeenkomst, welke direct of indirect voortvloeien uit de Overeenkomst, zijn hoogstpersoonlijk. Het is voor iedere Partij bij de Overeenkomst verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de overige Partijen haar rechten, welke direct of indirect voortvloeien uit de Overeenkomst, aan een andere Partij of een derde over te dragen, te verpanden of anderszins te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, verpanding of bezwaring zouden kunnen leiden.

37. **Bijzondere tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst**

- 37.1. Onverminderd de andere in de Overeenkomst opgenomen beëindigingsmogelijkheden heeft ieder van Partijen de bevoegdheid de Overeenkomst – voor het niet uitgevoerde deel – met inachtneming van het bepaalde in artikel 37.2 te beëindigen, welke bevoegdheid onverlet laat de verplichtingen voortvloeiende uit de artikelen 2.16 e.v.:

- A. Een beëindiging bij gezamenlijk besluit van alle Partijen;

- B. Een (eenzijdige) beëindiging op grond van een daartoe strekkend (gezamenlijk) besluit van de Publieken;
 - C. Een (eenzijdige) beëindiging (ontbinding) wegens een toerekenbare tekortkoming in de uitvoering van verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst (wanprestatie) van één van de Partijen (artikelen 40.1 e.v.);
 - D. Het zich voorgedaan hebben van geval van Overmacht als bedoeld in artikel 2.16 sub G en zonder dat het binnen een periode van 12 maanden na het zich voorgedaan hebben van dat geval redelijkerwijs mogelijk is gebleken door het treffen van maatregelen als bedoeld in artikel 2.17 de Grondexploitatie alsnog sluitend te krijgen op een wijze als voorzien in de Financiële randvoorwaarden en de Businesscase.
 - E. Het zich voorgedaan hebben van een geval als bedoeld in artikel 2.16 sub A, B, C, D, E, F, H of J en zonder dat het binnen een periode van 24 maanden na het zich voorgedaan hebben van dat geval redelijkerwijs mogelijk is gebleken door het treffen van maatregelen als bedoeld in artikel 2.17 de Grondexploitatie alsnog sluitend te krijgen op een wijze als voorzien in de Financiële randvoorwaarden en de nog op te stellen Businesscase.
- 37.2. Een beëindiging als bedoeld in artikel 37.1 dient plaats te vinden met inachtneming van het bepaalde in de Notitie Exit-regeling (**Bijlage 13**) Partijen, GEM en GEM Beheer zullen dan voorts handelen op een wijze als aangegeven in die notitie.

Ontbinding ex artikel 6:265 BW

- 37.3. Partijen doen afstand van hun recht ontbinding van de Overeenkomst (anders dan bedoeld in de artikel 37.1, 40.1 e.v. en 45.1) ingevolge artikel 6:265 BW te vorderen of te bewerkstelligen.

38. Fiscaliteit en staatssteun

- 38.1. Partijen zullen aan de hand van daartoe in te winnen fiscale adviezen onderzoeken en overleg voeren over een voor ieder van Partijen, GEM en GEM Beheer vanuit fiscaal opzicht zo gunstig mogelijk uitvoering van de Overeenkomst, en wel in die zin dat Partijen, GEM en GEM Beheer niet danwel zo min mogelijk worden geconfronteerd met niet verrekenbare, niet teruggeefbare, niet aftrekbare en/of niet compensabele fiscale heffingen – waaronder ook vennootschapsbelasting – en/of bezwaren van de Belastingdienst tegen bedoelde verrekening, teruggaaf, aftrek en/of compensatie. In dat kader zullen Partijen zonedig in onderlinge overeenstemming tot een wijziging van de Overeenkomst overgaan.
- 38.2. Partijen, GEM en GEM Beheer verbinden zich voorts over en weer aan de hand van daartoe in te winnen fiscale adviezen en zonedig overleg met de Belastingdienst de Overeenkomst ook per te realiseren Deelgebied, Project of een onderdeel daarvan zodanig uit te voeren dat met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving, richtlijnen, resoluties, etc op het gebied van omzetbelasting, overdrachtsbelasting en het BTW-compensatiefonds per saldo een zo gunstig mogelijke positie voor Partijen, GEM en GEM Beheer ontstaat teneinde te bereiken dat Partijen, GEM en GEM Beheer niet danwel zo min mogelijk worden geconfronteerd met niet verrekenbare, niet teruggeefbare, niet

aftekbare en/of niet compensabele fiscale heffingen en/of bezwaren van de Belastingdienst tegen bedoelde verrekening, teruggaaf, aftrek en/of compensatie. Terzake zullen Partijen en GEM Beheer aan de hand van de in te winnen fiscale adviezen en - indien nodig - overleg met de Belastingdienst per te realiseren Deelgebied, Project of een onderdeel daarvan in onderlinge overeenstemming de Fiscale routing opstellen. Indien daaruit blijkt dat zulks noodzakelijk is om het in de eerste volzin van dit artikel 38.2 bedoelde resultaat te bewerkstelligen, zullen Partijen, GEM en GEM Beheer medewerking verlenen aan een wijziging van de Overeenkomst op het betreffende onderdeel.

38.3. Alle onvermijdbare en niet verrekenbare, niet aftrekbare, niet teruggeefbare en/of niet compensabele omzetbelasting, alsmede heffingen op het gebied van overdrachtsbelasting aan de zijde van Partijen in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst komen ten laste van GEM, ook in geval bedoelde belasting en/of heffing bij een Publieke partij wordt geheven.

38.4. Partijen zullen aan de hand van daartoe in te winnen deskundigenadviezen onderzoeken en overleg voeren over de vraag of (de uitvoering van) de Overeenkomst strijdig is met de regels en beginselen op het gebied van de (ongeoorloofde) staatssteun. In dat kader zullen Partijen zonodig in onderlinge overeenstemming tot een wijziging van de Overeenkomst overgaan.

39. **Duur van de overeenkomst**

39.1. De Overeenkomst treedt bij ondertekening in werking en duurt voort zolang de Gebiedsontwikkeling en de Opstalontwikkeling nog niet voltooid zijn conform het bepaalde in de artikelen 39.2 e.v., zulks onverlet de mogelijkheden tot tussentijdse beëindiging als bedoeld in de artikelen 40.1 e.v., of de artikelen 37.1 e.v. alsmede een ontbinding als voorzien in de artikelen 44.1 e.v.

39.2. De Gebiedsontwikkeling is voltooid middels een daartoe strekkend door de Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer goedgekeurd besluit van GEM Beheer, welk besluit niet eerder zal worden genomen dan nadat de Water-, natuur- en recreatiegebieden, de Hoofdinfrastructuur en de Infrastructurele werken zijn opgeleverd, alle Bouwkavels binnen het Exploitatiegebied zijn geleverd aan de betreffende Realisator(en) en de koopsommen terzake aan GEM zijn voldaan, het Openbaar Gebied binnen het Exploitatiegebied volledig is (op)geleverd, de onderhoudstermijnen terzake van de betreffende werkzaamheden zijn verstreken, alsmede de tijdens bedoelde onderhoudstermijnen uit te voeren werkzaamheden ten genoegen van de betrokken Partij zijn voltooid. Voormeld besluit zal verder niet eerder worden genomen dan indien en nadat terzake tussen Partijen en GEM een volledige afrekening heeft plaatsgevonden, de fiscale zaken zijn afgewikkeld, alsmede de overige bekende en latente aanspraken van derden en/of een Partij zijn afgewikkeld.

39.3. De Opstalontwikkeling is voltooid, indien en zodra GEM Beheer door middel van een daartoe strekkend door de Vergadering van Aandeelhouders van GEM Beheer goedgekeurd besluit tot het oordeel is gekomen dat het Bouwprogramma binnen het Exploitatiegebied geacht moet worden te zijn gerealiseerd.

40. **Tussentijdse beëindiging**

40.1. Indien één van Partijen, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door één of meerdere van de andere Partijen en/of GEM Beheer, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, en voorts in het geval

één van de Partijen onherroepelijk in staat van faillissement is verklaard of in het geval aan één van de Partijen surséance van betaling is verleend en/of in het geval van ontbinding van één van Partijen, is ieder van de andere Partijen en/of GEM Beheer bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens de betreffende Partij te beëindigen door opzegging, dan wel buitengerechtelijke ontbinding, onverminderd hun recht om terzake nakoming, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van de Partij die aanleiding gaf tot de beëindiging. Terzake is dan het bepaalde in de Notitie Exit-regeling van toepassing. Partijen, GEM en GEM Beheer zullen dan voorts handelen als aangegeven in die notitie.

- 40.2. De bevoegdheid als bedoeld in artikel 40.1 tot de beëindiging van de Overeenkomst jegens een Partij in geval de betreffende Partij toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen, is niet van toepassing, indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, een beëindiging met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

41. **Toepasselijk recht en geschillenregeling**

- 41.1. Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien, is Nederlands recht van toepassing.
- 41.2. De burgerlijke rechter te Haarlem is bevoegd kennis te nemen van alle geschillen, die uit de Overeenkomst voortvloeien, dan wel uit overeenkomsten die daaruit voortvloeien c.q. daarmee samenhangen.
- 41.3. De rechter mag de vordering van de eisende Partij pas ontvankelijk verklaren als:
- a) het geschil eerst door de meest gerede Partij is voorgelegd aan de Raad van Beoordelaars in overeenstemming met het DRB-reglement maart 2004, uitgegeven door ACB/CROW/IBR, waarbij de geschillenregeling volgens mogelijkheid B als bedoeld in het DRB-reglement van toepassing is; en
 - b) (1) een Partij binnen 4 weken na ontvangst van het overeenkomstig het DRB-Reglement gegeven advies aan de andere Partij heeft laten weten zich niet met dat advies te kunnen verenigen, of (2) op grond van artikel 25 van het DRB-reglement is komen vast te staan dat het geschil niet overeenkomstig het DRB-reglement is opgelost..

De DRB zal bestaan uit 5 leden, waarvan twee leden te benoemen op voordracht van de Publieke partijen gezamenlijk en twee leden op voordracht van de Private partijen gezamenlijk. De voorzitter wordt benoemd door de vier aldus benoemde leden.

- 41.4. De rechter moet de vordering van de eisende Partij niet-ontvankelijk verklaren als tussen de kennisgeving als bedoeld in artikel 41.3 sub a) respectievelijk de vaststelling als bedoeld in artikel 41.3 sub b) en het instellen van de vordering met betrekking tot hetzelfde geschil meer dan een jaar is verstreken
- 41.5. Het procedureel verslag als bedoeld in artikel 19 van het DRB-reglement maakt deel uit van het advies als bedoeld in artikel 43.3 sub a), doch pas als het advies is gegeven.
- 41.6. Het in de artikelen 41.1 e.v. bepaalde laat onverlet de mogelijkheden van Partijen tot het aanhangig maken van een kort gedingprocedure bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem en tot het indienen van verzoeken bij die rechtbank tot het nemen van

maatregelen ter bewaring van recht. Evenzeer laat het bepaalde in die artikelen de bevoegdheid van de bestuursrechter onverlet.

42. **Bevoegd orgaan Gemeenten respectievelijk Provincie**

- 42.1. Indien krachtens de bepalingen van de Overeenkomst, de bijlagen ervan – waaronder begrepen: ter uitvoering daarvan op te stellen nadere overeenkomsten, die uit de Overeenkomst voortvloeien - de medewerking, goedkeuring, instemming en/of toestemming van de Gemeenten respectievelijk de Provincie is vereist, wordt daarmee bedoeld de medewerking, goedkeuring, instemming en/of toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders van de betreffende Gemeente respectievelijk Gedeputeerde Staten van de Provincie, tenzij uit de betreffende bepaling(en) voortvloeit dat de vereiste medewerking, goedkeuring, instemming en/of toestemming dient te worden verleend door de Gemeenteraad van de betreffende Gemeente respectievelijk Provinciale Staten van de Provincie.
- 42.2. Het in artikel 42.1 bepaalde is niet van toepassing op besluiten, die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de Gemeenteraad of de burgemeester van de betreffende Gemeente, dan wel aan Provinciale Staten of de Commissaris van de Koningin.

43. **Wet Openbaarheid Bestuur**

- 43.1. In geval met een beroep op de Wet Openbaarheid Bestuur inzage wordt verlangd in de Overeenkomst, gaan de Publieke Partijen daartoe niet over dan nadat GEM Beheer in de gelegenheid is geweest zich daarover uit te laten.

44. **Ontbindende voorwaarden**

- 44.1. De Overeenkomst is gesloten onder de - bij vervulling ervan - ontbindende voorwaarden dat:
- de Publieken hun aanbestedingsbeleid niet hebben gewijzigd op een wijze als aangegeven in artikel 23.5,
 - de Publieken niet de Bestuursovereenkomst tot stand hebben gebracht als bedoeld in artikel 3.1,
 - Partijen er in onderlinge overeenstemming niet in geslaagd zijn de voor de eerste fase van de Gebiedsontwikkeling benodigde externe financiering als aangegeven in de Financiële randvoorwaarden, de Businesscase en de Grondexploitatie te regelen,
 - Partijen er in onderlinge overeenstemming niet in geslaagd zijn het Masterplan op te stellen,
 - Partijen er in onderlinge overeenstemming niet in geslaagd zijn de Businesscase op te stellen,
 - Partijen er niet in geslaagd zijn overeenstemming te bereiken over een voor ieder van hen vanuit fiscaal opzicht zo gunstig mogelijke uitvoering van de overeenkomst als bedoeld in artikel 38.1 en/of het terzake zonedig wijzigen van de Overeenkomst,

- Partijen er niet in geslaagd zijn overeenstemming te bereiken over de resultaten van het onderzoek als bedoeld in artikel 38.4 en/of het terzake zonodig wijzigen van de Overeenkomst, en
- de Publieke partijen niet de daarvoor benodigde medewerking van de daartoe bevoegde overheidsorganen hebben gekregen voor hun "deelname" in GEM en GEM Beheer en de daartoe op te richten entiteiten als bedoeld in artikel 1.1.
- Partijen er niet in geslaagd zijn overeenstemming te bereiken over de Exit-regeling als opgenomen in bijlage 13 van de Overeenkomst.

Ten aanzien van bovengenoemde ontbindende voorwaarden geldt dat namens de Publieken de Gemeenteraden van de betreffende Gemeenten respectievelijk Provinciale Staten van de Provincie tot goedkeuring dienen te besluiten ten aanzien van het opheffen van de in dit artikel opgenomen ontbindende voorwaarden.

- 44.2. Indien een ontbinding van de Overeenkomst ingevolge één of meerdere van de in artikel 44.1 bedoelde voorwaarden binnen 9 maanden na ondertekening van de Overeenkomst nog mogelijk is, is de Overeenkomst – behoudens het bepaalde in artikel 33.1 - ontbonden, tenzij Partijen terzake vóór bedoelde datum schriftelijk een andersluidende regeling zijn overeengekomen. Alvorens de Overeenkomst aldus ontbonden zal zijn, zullen Partijen zich eerst nog moeten hebben ingespannen om de ontbindende voorwaarden niet in vervulling te laten gaan. Zij zullen daartoe zonodig tot op het niveau van de Commissaris van de Koningin, de Burgemeesters en een Voorzitter/Lid van de Raad van Bestuur van de moederconcerns van de Private Partijen overleg hebben moeten voeren.
- 44.3. Indien de Overeenkomst op grond van dit artikel 44 zal worden ontbonden, zullen Partijen op de hierna volgende wijze afrekenen:

Interne kosten

- (i) Alle interne kosten die de Private Partijen hebben gemaakt tot maart 2004 blijven voor hun eigen rekening.
- (ii) , Interne kosten die de Private partijen hebben gemaakt tussen maart 2004 en oktober 2006 blijven voor hun eigen rekening, tenzij zich het geval voordoet als bedoeld onder (iii);
- (iii) Indien de Publieke Partijen na ontbinding van de Overeenkomst alsnog (delen van) de Gebiedsontwikkeling tot uitvoering brengen, zonder dat de Private Partijen daarin als ontwikkelaar of uitvoerend aannemer participeren, zullen de Publieke Partijen aan de Private Partijen een bedrag van € 1,1 miljoen ex BTW betalen ter dekking van de onder (ii) genoemde interne kosten, opeisbaar per 1 januari van het jaar waarin de uitvoeringswerkzaamheden terzake van deze Gebiedsontwikkeling daadwerkelijk zijn gestart ;
- (iv) Vanaf ondertekening van de Overeenkomst worden de Private Partijen geacht interne kosten te hebben gemaakt. Deze kosten worden gesteld op € 100.000,-, ex BTW, per maand, of gedeelte van een maand, voor de periode 1 maart 2007 tot en met 30 november 2007 of zoveel eerder als door Partijen gezamenlijk wordt besloten de werkzaamheden stop te zetten, dus maximaal een bedrag van

€ 900.000, ex BTW. Indien de Publieke Partijen na ontbinding van de Overeenkomst alsnog (delen van) de Gebiedsontwikkeling tot uitvoering brengen, zonder dat de Private Partijen daarin als ontwikkelaar of uitvoerend aannemer participeren, zullen de Publieke Partijen aan de Private Partijen voorts de aldus gemaakte kosten, tot een maximum van € 900.000 ex BTW, betalen aan de Private Partijen ter dekking van de onder (iv) genoemde interne kosten, opeisbaar per 1 januari van het jaar waarin de uitvoeringswerkzaamheden terzake van deze Gebiedsontwikkeling daadwerkelijk zijn gestart;

45. **Inachtneming wet- en regelgeving (en beginselen) en rechterlijke uitspraken**

- 45.1. Bij de uitvoering van de Overeenkomst zullen Partijen GEM en GEM Beheer de toepasselijke supra-, nationale, provinciale en gemeentelijke wet- en regelgeving – waaronder ook de beginselen op het gebied van aanbestedingen en mededinging - in acht nemen. In geval op enig moment wordt geoordeeld dat de Overeenkomst of onderdelen daarvan strijdig is respectievelijk zijn met bedoelde wet- en regelgeving en/of beginselen, treden Partijen, GEM en GEM Beheer met elkaar in overleg en zullen zij in dat kader de (betreffende onderdelen van de) Overeenkomst zodanig aanpassen dat die wel rechtsgeldig is (zijn) en zoveel mogelijk aansluit(en) bij de uitgangspunten van Partijen bij het aangaan van de Overeenkomst. Voor het geval die aanpassing met zich brengt dat door de Private partij voor te stellen opdrachtnemers een substantieel deel van de werkzaamheden inzake de aanleg van de Water-, natuur- en recreatiegebieden, de Hoofdinfrastructuur en Infrastructurele werken en het Bouw- en Woonrijp maken Openbaar gebied niet kunnen uitvoeren en/of door de Private partij voor te stellen Realisatoren een substantieel deel van de Opstalontwikkeling niet kunnen uitvoeren, hebben ieder van Partijen de bevoegdheid de Overeenkomst – voor het niet uitgevoerde deel – met inachtneming van Notitie Exitregeling te beëindigen. Partijen, GEM en GEM Beheer zullen terzake dan ook verder handelen op een wijze als aangegeven in die notitie.
- 45.2. Partijen, GEM en GEM Beheer doen afstand van het recht elkaar uit dien hoofde op welke wijze dan ook aan te spreken, indien ingevolge in kracht van gewijsde gegane rechterlijke uitspraken (onderdelen van) de Overeenkomst niet uitvoerbaar blijkt (blijken) te zijn, tenzij dat aan een grove schuld of opzet van één van de Partijen is te wijten.

46. **Slotbepalingen**

- 46.1. De kopjes boven de artikelen van de Overeenkomst hebben geen zelfstandige betekenis.
- 46.2. Derden kunnen geen rechten ontleen aan het bepaalde in de Overeenkomst.
- 46.3. De bijlagen maken integraal deel uit van de Overeenkomst.
- 46.4. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de inhoud van de bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst, behoudens indien het uitgangspunt als bedoeld in de laatste volzin van artikel 2.4 van toepassing is.
- 46.5. Bij de Overeenkomst behoren de aangehechte in het Bijlagenoverzicht (**Bijlage 1**) vermelde en door Partijen als zodanig ook gewaarmerkte bijlagen.

46.6. In de Definitiebepalingen (**Bijlage 2**) worden de als zodanig in de Overeenkomst gehanteerde en met een hoofdletter vermelde begrippen gedefinieerd.

Aldus overeengekomen en in zesvoud opgemaakt en ondertekend te Wieringen op 5 maart 2007

**PROVINCIE
NOORD-HOLLAND**

Naam
de heer A.M.C.A. Hooijmaijers

Functie / Volmacht
Gedeputeerde

Ondertekening

**GEMEENTE
WIERINGEN**

Naam
de heer IJ. Kooistra

Functie / Volmacht
Wethouder

Ondertekening

**GEMEENTE
WIERINGERMEER**

Naam
de heer M.P.J. Dekkers

Functie / Volmacht
Wethouder

Ondertekening

LAGO WIRENSE C.V. i.o.

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar beherend vennoot

WIERINGER KOOG B.V. i.o.

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directie

Naam
de heer P. van der Knaap

Functie / Volmacht
Directeur

Ondertekening

Naam
de heer H.D. Werner

Functie / Volmacht
Directeur

Ondertekening

BOSKALIS B.V.

Naam
de heer P. van der Knaap

Functie / Volmacht
Directeur

Ondertekening

**VOLKER WESSELS
STEVIN BOUW &
VASTGOEDONTWIKKELING
NEDERLAND B.V.**

Naam
de heer H.D. Werner

Functie / Volmacht
Directeur

Ondertekening