



Exploitatieovereenkomst

Dr Bakstraat 80-82

Versie 7-4-2023





INHOUDSOPGAVE

Artikel 1	-	Definities
Artikel 2	-	Het plan
Artikel 3	-	Planologie
Artikel 4	-	Exploitatiegebied en eigendomsverhoudingen
Artikel 5	-	Planning
Artikel 6	-	Openbare ruimte
Artikel 7	-	Verplichtingen Wonen Limburg
Artikel 8	-	Verplichtingen gemeente
Artikel 9	-	Eigendomsoverdracht
Artikel 10	-	Bodem
Artikel 11	-	Kostenverhaal
Artikel 12	-	Planschade
Artikel 13	-	Duurzaamheid
Artikel 14	-	Archeologie
Artikel 15	-	Overdracht rechten en verplichtingen
Artikel 16	-	Boetebeding & waarborgsom
Artikel 17	-	Publiekrechtelijke positie gemeente
Artikel 18	-	Geschillen en bevoegde rechter
Artikel 19	-	In werking treden overeenkomst /opschortende voorwaarde
Artikel 20	-	Bijlagen



EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Partijen

1. De **GEMEENTE MAASTRICHT**, gevestigd aan Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht, in deze krachtens de mandaatlijst van de gemeente Maastricht d.d. februari 2012 gewijzigd november 2021, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. F.G.M.H.J. Weerts, Teammanager Vastgoed van de gemeente Maastricht, handelend onder het voorbehoud van goedkeuring van deze overeenkomst door het College van Burgemeester en Wethouders, verder te noemen: “**de Gemeente**” of “**verkoper**”;
2. **STICHTING WONEN LIMBURG**, gevestigd aan de Willem II Singel 25 6041HP Roermond, In deze krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur Vastgoed de heer R. Clement, hierna te noemen: “**Wonen Limburg**” of “**koper**”

Overwegende dat

- Wonen Limburg een Toegelaten Instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet is en een plan heeft ontwikkeld voor de bouw van 65 sociale huurappartementen met een daaronder gelegen parkeergarage voor het perceel op de hoek van de Eenhoorsingel en dr Bakstraat (op de voormalige locatie garagebedrijf “Auto Service Centre USA”) dat zij voor eigen rekening en risico laat realiseren en zal exploiteren;
- Wonen Limburg op 18 november 2021 een positief besluit (onder voorwaarden) op haar principe-verzoek van de gemeente heeft ontvangen;
- Het vigerend bestemmingsplan Winkelcentrum Brusselsepoort aan deze locatie de bestemming “Bedrijf” en “Centrum” geeft, en derhalve voor het realiseren van woningen een planologische maatregel noodzakelijk is, die voor het onderhavige geval bestaat uit projectafwijkingsbesluit met ruimtelijke onderbouwing;
- Wonen Limburg opdracht heeft gegeven voor het opstellen van de, voor het projectafwijkingsbesluit noodzakelijke, ruimtelijke onderbouwing met de bijhorende vereiste onderzoeken, en verder voor eigen rekening en risico 65 appartementen met bijhorende 32 autoparkeerplaatsen en 163 fietsparkeerplaatsen in een groene setting binnen het exploitatiegebied zal realiseren;
- De gemeente bereid is tot verkoop van 2 strookjes grond ten behoeve van de bouw van het wooncomplex en het in bruikleen geven van een strook gemeentegrond ten behoeve van de tuin/groene inrichting voor en naast het wooncomplex op de hoek van de Eenhoorsingel/Dr Bakstraat;
- De gemeente bereid is tot het toetsen en in procedure brengen van de ruimtelijke onderbouwing met bijhorende onderzoeken;



- Wonen Limburg zich bereid en in staat heeft verklaard jegens de gemeente tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst in de zin van artikel 6.12 tot en met 6.25 Wet op de ruimtelijke ordening en instaat voor realisatie van het totale plan binnen een bepaalde planning en het voldoen van de exploitatiebijdrage, alsmede planschadeposten in de zin van artikel 6.1 Wet op de ruimtelijke ordening, waardoor het wettelijk verplicht kostenverhaal is verzekerd en daarmee een exploitatieplan niet behoeft te worden vastgesteld;

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Definities

Betaalbare woningbouw:	Betaalbare huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens (2023: € 808,06 euro) en een oppervlakte van (buiten het centrum te realiseren appartementen, van) minimaal 45 m ² die gedurende ten minste 15 jaar voor een huursom tot de alsdan geldende liberalisatiegrens beschikbaar moeten blijven, of betaalbare koopwoningen voor zelfbewoning door een particuliere koper die 5 jaar beschikbaar moeten blijven, voor een maximale verkoopprijs van € 355.000,-. In de wijk Brusselsepoort worden vanwege een beneden gemiddeld percentage sociale huurwoningen geen nadere eisen gesteld aan de invulling van de norm “60% Betaalbare woningbouw”. Een en ander ter uitvoering van de Woonprogrammering 2021-2030, de Verordening betaalbare woningbouw (raadsbesluit 77-2021 dd 16-11-2021) en de Notitie betaalbare woningbouw (collegebesluit dd 21 juni 2022).
Bouwplan:	De bouw van 65 woningen (inclusief 32 autoparkeerplaatsen en 163 fietsparkeerplaatsen) binnen het exploitatiegebied, zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening.
Exploitatieovereenkomst:	Een overeenkomst in de zin van artikel 6.12 tot en met 6.25 Wet op de ruimtelijke ordening, ook wel anterieure overeenkomst genoemd.
Exploitatiegebied:	Het exploitatiegebied als beschreven in artikel 4, dat bestaat uit het plangebied zoals aangeduid op tekening LDC 1034.
Plan:	Het plan van Wonen Limburg als beschreven in artikel 2.
Plankostenscan:	De ministeriële regeling Plankosten Exploitatieplan 2017 (in werking getreden op 1 april 2017) met daarin een rekenmodel (versie 2021) om via een exploitatieplan maximaal te verhalen plankosten te berekenen. Dit rekenmodel (“de Plankostenscan”) wordt in Maastricht



ook toegepast wanneer een anterieure overeenkomst met een initiatiefnemer wordt gesloten. De Plankosten hebben onder andere betrekking op de ambtelijke inzet voor de beoordeling en begeleiding van de planologische maatregel.

Planologische maatregel: Een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo (een projectafwijkingbesluit met ruimtelijke onderbouwing).

Artikel 2- Het Plan

A. Het plan omvat de realisatie van 65 sociale huur appartementen in een gebouw met 6 bouwlagen met een daaronder gelegen parkeergarage. Alle woningen in het plan voldoen aan de vereisten van Betaalbare woningbouw. Het gebouw wordt gerealiseerd inclusief 32 autoparkeerplaatsen en 163 fietsparkeerplaatsen binnen het exploitatiegebied, in de parkeergarage onder het complex, en een tuin/groene inrichting voor en naast het gebouw op de hoek van de Eenhoornsingel en Dr Bakstraat.

Van de 65 woningen zullen 6 appartementen een gebruiksoppervlakte van 58 m² hebben, en 59 appartementen een gebruiksoppervlakte van 67 m². De appartementen zullen een verhuurprijs onder de liberalisatiegrens (in 2023 maximaal 808,06 euro) hebben, en gedurende 15 jaar houden. De huur voor een autoparkeerplaats is niet in de genoemde huursom begrepen.

B. Aan de Nota parkeernormen 2021 wordt met 32 autoparkeerplaatsen en 163 fietsparkeerplaatsen binnen het exploitatiegebied voldaan.

Artikel 3 - Planologie

Het bestemmingsplan Brusselse Poort [Winkelcentrum Brusselse Poort \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://www.ruimtelijkeplannen.nl) kent aan de locatie de bestemming "Bedrijf" en "Centum" toe, en het realiseren van woningbouwplan is derhalve binnen het grootste deel van het exploitatiegebied niet toegestaan. Voor de realisatie van woning is een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo (een projectafwijkingbesluit met ruimtelijke onderbouwing) noodzakelijk.



Artikel 4 – Exploitatiegebied en eigendomsverhoudingen

Het exploitatiegebied heeft een omvang van circa 2.620 vierkante-meter en bestaat uit de volgende percelen:

Gemeente Maastricht sectie K nummer 3191 eigendom Wonen Limburg

Gemeente Maastricht sectie K nummer 5136 eigendom Wonen Limburg

Gemeente Maastricht sectie K nummer 5116 ged. (dr Bakstraat) eigendom gemeente Maastricht

Gemeente Maastricht sectie K nummer 5137 ged. (Eenhoornsingel) eigendom gemeente Maastricht

Het exploitatiegebied is op de situatietekening LDC 1034 (bijlage 1) met rode lijn aangegeven.

Artikel 5 – Planning

Sluiten anterieure overeenkomst	2e kwartaal 2023
Omgevingsvergunningverlening naar verwachting	2 ^e of 3 ^e kwartaal 2023
Start bouw	3e kwartaal 2023
Oplevering bouw	4e kwartaal 2024

Artikel 6- Openbare ruimte, uitvoeringsafspraken & bruikleen

- A. Wonen Limburg draagt bij realisatie van het bouwplan zorg voor een goede aansluiting op de bestaande wegen Dr Bakstraat en Eenhoornsingel, zulks zo nodig overeenkomstig de aanwijzingen van de gemeente.

- B. De strook grond, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie K nummer 5116 ged. en K 5137 ged. tezamen groot circa 313 vierkante-meter grenzend aan Dr Bakstraat en Eenhoornsingel met groene kruisarcering op bijlage 3 weergegeven, thans gedeeltelijk voorzien van gras en verharding wordt door de gemeente “as is” (dus in de huidige staat en toestand) aan Wonen Limburg in bruikleen gegeven, om niet (dus zonder vergoeding), om als groene zone/tuin in te richten onder de hierna te noemen voorwaarden. Wonen Limburg draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de inrichting en onderhoud van de strook overeenkomstig het door de gemeente (sector Ruimte) goedgekeurde inrichtingsplan voor de buitenruimte dat als bijlage 2 bij deze overeenkomst wordt gevoegd. Wonen Limburg laat na wijzigingen aan te



brengen aan de gehele tuin inclusief de strook (dus zal niet afwijken van het door de gemeente goedgekeurde inrichtingsplan voor de buitenruimte), zonder daarvoor vooraf schriftelijke toestemming aan de gemeente gevraagd, en verkregen te hebben.

- C. De bruikleen van de strook grond als bedoeld in artikel 6B kan door de gemeente worden opgezegd indien (i) Wonen Limburg zonder daarvoor schriftelijk toestemming te hebben verkregen van de gemeente, wijzigingen aan de groene zone/tuin aanbrengt ten opzichte van het door de gemeente goedgekeurde inrichtingsplan of (ii) ruimtelijke ontwikkelingen zoals een herinrichting/verbreding van de Dr Bakstraat of Eenhoornsingel daartoe noodzakelijk.
- D. De gemeente en Wonen Limburg maken (aanvullend op deze exploitatieovereenkomst) maatwerkafspraken over de kap van 2 of 3 bomen en de daarvoor benodigde compensatiemaatregelen op het aangrenzende gemeentelijk perceel kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie K nummer 4570 die op hun huidige standplaats realisatie van de bouw aan de Dr Bakstraat 82 zullen belemmeren.

Artikel 7 - Verplichtingen Wonen Limburg

- A. In opdracht en voor rekening en risico van Wonen Limburg is de “ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de realisering van een wooncomplex met 65 sociale huurwoningen aan de Dr Bakstraat 82 te Maastricht” dd 9-12-2022 met de daartoe behorende onderzoeken opgesteld/uitgevoerd en ter beoordeling en agendering voor bestuurlijke behandeling en vaststelling aan de gemeente aangeboden.
- B. Wonen Limburg draagt zorg voor tijdige betalingen van het op basis van de Plankostenplan berekende bedrag zoals bedoeld in artikel 11, en zodra aan de orde de Planschade als bedoeld in artikel 12.
- C. Binnen 6 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning bouwen laat Wonen Limburg een kwalitatieve verbintenis vestigen op haar gronden in het exploitatiegebied. In de kwalitatieve verbintenis wordt opgenomen dat Wonen Limburg of haar rechtsopvolger nalaat de Betaalbare woningbouw woningen gedurende ten minste 15 jaar na oplevering voor een hoger bedrag dan de liberalisatiegrens (welke in 2023 € 808,06 euro per maand bedraagt) te verhuren, zodat de 65 woningen minimaal 15 jaar beschikbaar blijven als betaalbare huurwoningen. In het geval Wonen Limburg nalaat de hiervoor bedoelde kwalitatieve verbintenis ten behoeve van de betaalbare huurwoningen te vestigen, of in het geval een woning wordt verhuurd voor een bedrag boven de liberalisatiegrens, is een boete verschuldigd



van € 10.000,- per betaalbare huurwoning, per gebeurtenis (bij het nalaten van vestiging van de kwalitatieve verbintenis derhalve 65 x € 10.000,-).

- D. Wonen Limburg overlegt met de gemeente voor aanvang van de werkzaamheden over de inrichting van de bouwplaats en de routing van het bouwverkeer een en ander met het doel om overlast voor omwonenden zoveel als mogelijk te voorkomen.
- E. Wonen Limburg aanvaardt de verplichtingen voortvloeiend uit de bruikleen van de gemeentelijke strook als bedoeld in artikel 6B en 6C, en koopt en aanvaardt in eigendom de perceelsgedeelten als bedoeld in artikel 9A (beiden aangeduid op bijlage 3) ten behoeve van de bouw van het wooncomplex in een groene setting.
- F. Wonen Limburg draagt voor eigen rekening zorg voor een zorgvuldige communicatie met omwonenden.
- G. Wonen Limburg draagt zorg voor correcte en volledige uitvoering van de overeenkomst.

Artikel 8- Verplichtingen gemeente

- A. De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om uiterlijk in het 2e kwartaal van 2023 de planologische maatregel aan het college van burgemeester en wethouders voor te leggen, met het voorstel deze ter inzage te leggen en daarmee de procedure te starten.
- B. De gemeente draagt zorg voor alle werkzaamheden ten behoeve van het in procedure brengen (inclusief toetsen) van de Planologische maatregel.
- C. De gemeente geeft de strook als bedoeld in art. 6B en 6C in bruikleen en verkoopt en levert het perceelsgedeelte als bedoeld in artikel 9A aan Wonen Limburg.
- D. De gemeente heeft in het kader van de grondexploitatie als bedoeld in afdeling 6.4 Wro, binnen het Exploitatiegebied, geen andere verplichtingen jegens de Wonen Limburg dan expliciet in artikel 8A en 8B en 8C genoemd.

Artikel 9 - Eigendomsoverdracht door gemeente aan Wonen Limburg

- A. De gemeente verkoopt aan Wonen Limburg die van de gemeente koopt 2 strookjes grond tezamen groot circa 86 vierkante meter, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie K nummer 5137 ged. zoals aangeduid op LDA 2223 dd 17-3-2023 (bijlage 3). De verkoop vindt plaats ten behoeve van de realisatie van het Plan. De koopsom bedraagt € 3.832,60 exclusief



overdrachtsbelasting en kosten koper. De koopsom is exclusief de legeskosten van de omgevingsvergunningen en het kostenverhaal op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening.

- B. Betaling van de koopsom vindt plaats bij juridische levering, via het kantoor van Achten van Gent notarissen te Maastricht. Kosten en belastingen ter zake van de levering en verkrijging komen ten laste van de koper.
- C. Juridische levering vindt plaats uiterlijk binnen 6 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning bouwen.
- D. Het verkochte wordt als "as is" (dat wil zeggen in de huidige staat) geleverd, waarbij Wonen Limburg zelf onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit.
- E. Op de verkoop zijn de Algemene verkoopvoorwaarden 2013 van toepassing (met uitzondering van hoofdstuk 7, bedrijventerreinen). De Algemene verkoopvoorwaarden 2013 zijn als bijlage 4 bij deze overeenkomst gevoegd. In geval van een (schijnbare) tegenstrijdigheid tussen de Algemene verkoopvoorwaarden en de bijzondere verkoopvoorwaarden als opgenomen in de voorliggende overeenkomst, prevaleren de bijzondere voorwaarden.

Artikel 10 – Bodemkwaliteit verkochte grond

- A. De gemeente levert het verkochte in de huidige staat ("as is") waarbij de gemeente niet instaat voor de geschiktheid van het verkochte voor het beoogde gebruik en ook niet instaat voor de milieukundige en fysische kwaliteit (funderingsresten, kabels en leidingen, explosieven en archeologisch erfgoed daar mede onder begrepen) van de bodem.

Koper aanvaardt de strookjes grond in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van levering. Koper is bekend met het historisch gebruik van de strookjes grond door het garagebedrijf "Auto Service Centre USA".

- B. De koper wordt na tijdige opgave van datum, tijdstip en onderzoekende instantie aan verkoper, door de verkoper in de gelegenheid gesteld zelf desgewenst voor ondertekening van de anterieure (koop) overeenkomst voor eigen rekening en risico aanvullend nader onderzoek naar bijvoorbeeld milieukundige, bouwkundige of fysische aspecten van de grond uit te (doen) voeren. Door het verlenen van medewerking aan het passeren van de akte van levering, verklaren partijen over en weer dat de onroerende zaak wordt geacht geschikt te zijn voor de beoogde bestemming.
- C. Eventuele bodemverdichtingen, grondaanvullingen of grondaftgravingen zijn voor rekening en risico van de koper.



- D. Eventueel aanwezige hoogteverschillen dienen op eigen perceel te worden ondervangen; noodzakelijke ophogingen van het verkochte vinden voor rekening en risico van koper plaats.

Artikel 11- Kostenverhaal

- A. De grondexploitatiekosten als bedoeld in afdeling 6.4 Wro bestaan uit werkzaamheden verricht door de gemeente zoals de ambtelijke toetsing en begeleiding van de wijziging van het bestemmingsplan. Het kostenverhaal is door middel van voorliggende exploitatieovereenkomst verzekerd, een en ander zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wet op de ruimtelijke ordening. De Plankostenscan dd. 20-3-2023 is als bijlage 5 bij deze overeenkomst gevoegd. De exploitatiebijdrage is verschuldigd op het moment dat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend. De exploitatiebijdrage ad **€ 33.747,-** wordt uiterlijk binnen 30 dagen na het versturen van de factuur, door Wonen Limburg voldaan.
- B. Het niet of niet in ongewijzigde vorm vaststellen of niet onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwning als gevolg van inspraak of beroep ontslaat Wonen Limburg niet van haar betalingsverplichting van de exploitatiebijdrage zoals bedoeld in artikel 11 A. Wanneer de uiteindelijk door de gemeente gemaakte kosten voor ambtelijke inzet hoger of lager zijn dan in de Plankostenscan genoemd, leidt dit niet tot een bijbetaling door Wonen Limburg of een terugbetaling door de gemeente. (Het voorgaande laat onverlet de verplichting tot betaling van eventuele planschadekosten door Wonen Limburg.)
- C. Aan de exploitatiebijdrage onderdeel plankosten zoals genoemd in artikel 11A, wordt toegevoegd het door SAOZ begrote bedrag aan planschade ad XXXX Na afloop van de periode waarin volgens de Wet op de ruimtelijke ordening/Omgevingswet door degene die schade lijdt als gevolg van een planologische maatregel, een verzoek om planschadevergoeding kan worden ingediend, zal het niet met toepassing van artikel 12 aan planschade uitgekeerde bedrag, door de gemeente aan Wonen Limburg worden geretourneerd. Wordt door de gemeente met toepassing van artikel 12, meer planschade uitgekeerd dan het door SAOZ begrote bedrag, dan zal een bijbetaling door Wonen Limburg aan de gemeente van het meerdere plaatsvinden.

Artikel 12 – Planschade

- A. Wonen Limburg verbindt zich –separaat en naast de op grond van deze exploitatieovereenkomst te betalen exploitatiebijdrage- om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade zoals bedoeld in afdeling 6.1 Wet op de ruimtelijke ordening (vooralsnog en onder voorbehoud, wordt deze thans begroot op XXXX



Bonnefantencollege) die door de gemeente binnen de door de wet en jurisprudentie gestelde grenzen aan de aanvrager vergoed dient te worden, en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door Wonen Limburg ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. Het in de voorgaande zin bedoelde, totale bedrag van planschade, kosten en rente wordt hierna tezamen aangeduid als: de planschade.

- B. De gemeente zal Wonen Limburg schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door Wonen Limburg ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal Wonen Limburg bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering inzake tegemoetkoming in planschade gemeente Maastricht 2008'.
- C. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan Wonen Limburg meedelen.
- D. Dit artikel 12 en artikel 11C vervallen zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals door Wonen Limburg is verzocht, met betrekking tot het in artikel 2 genoemde plan, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

Artikel 13– Duurzaamheid

- A. Bij de realisatie van het bouwplan dient gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.
- B. Wonen Limburg neemt een inspanningsverplichting op zich om duurzaam, klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen. Wonen Limburg overlegt over de uitvoering van haar inspanningsverplichting met de gemeentelijke duurzaamheidscoördinator de heer P. Rompelberg (telefoonnummer 06 52086319 email peter.rompelberg@maastricht.nl).



Artikel 14- Archeologie

- A. Als tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt bij de stadsarcheoloog, de heer Gilbert Soeters (043-3504578 /gilbert.soeters@maastricht.nl).
- B. Indien het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet Wonen Limburg de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Artikel 15 Overdracht rechten en verplichtingen

Overdracht van rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden is niet toegestaan, behoudens vooraf verkregen schriftelijke toestemming door of namens het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 16- Boetebeding en waarborgsom

Bij niet of onvolledige nakoming van de bepalingen in deze overeenkomst verbeurt Wonen Limburg een boete groot € 3.500,- onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van de overeenkomst te vorderen en onverminderd het recht van de gemeente om in een voorkomend geval schadevergoeding en/of verschuldigde wettelijke rente te vorderen. In het geval dat een schadevergoeding verschuldigd mocht zijn komt de onderhavige boete niet in mindering op de schadevergoeding.

Artikel 17 - Publiekrechtelijke positie gemeente

Het in deze exploitatieovereenkomst bepaalde laat onverlet de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de (bestuursorganen die deel uitmaken van de) gemeente, evenals de in het kader van die positie en bevoegdheden in acht te nemen zorgvuldigheid, waarbij ook de belangen van derden een rol kunnen spelen.

Partijen zijn zich ervan bewust dat onder omstandigheden niet uitgesloten is dat de



(zorgvuldige) uitoefening van deze bevoegdheden in de weg kan staan aan onverkorte nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 18- Geschillen en bevoegde rechter

- A. Indien een geschil rijst met betrekking tot de uitleg of uitvoering van deze overeenkomst zijn partijen verplicht met elkaar in overleg te treden en zich in te spannen om tot een reële oplossing voor het gerezen geschil te komen.
- B. Deze overeenkomst en eventuele hieruit voortvloeiende overeenkomsten zijn onderworpen aan Nederlands recht. Geschillen (waaronder geschillen in kort geding), worden aanhangig gemaakt bij de rechtbank Limburg.

Artikel 19- Inwerkingtreding/opschortende voorwaarden

Deze overeenkomst treedt uitsluitend in werking indien het College van Burgemeester en Wethouders hieraan na ondertekening door Wonen Limburg goedkeuring verleent en publicatie van de voorgenomen grondverkoop door de gemeente aan Wonen Limburg niet heeft geleid tot een te honoreren beroep op het gelijkheidsbeginsel (een en ander ter uitvoering van het bepaalde in het arrest van de Hoge Raad dd 26-11-2021 "arrest Didam"). De overeenkomst treedt in werking per de datum (nadat het College van Burgemeester en Wethouders deze goedkeuring heeft verleend en de in de publicatie genoemde termijn is verstreken) waarop de overeenkomst namens de gemeente door de Teammanager Vastgoed is ondertekend.

Zolang deze overeenkomst niet door beide partijen is ondertekend, dan zal geen der partijen enig recht op de ander toekomen en kunnen evenmin aan de gewisselde concepten van deze overeenkomst of aan gesprekken daarover rechten ontleend worden.

Artikel 20- Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1 -LDC 1034 dd 30-8-2022 (kaart exploitatiegebied)
- Bijlage 2 -Inrichtingsplan buitenruimte
- Bijlage 3- -LDA 2223 dd 20-3-2023 (kaart met grondverkoop en bruikleen)
- Bijlage 4 -Algemene Verkoopvoorwaarden 2013
- Bijlage 5 -Plankostenscan d.d. 20-3-2023



Bij een (schijnbare) tegenstrijdigheid tussen de bijlagen en de tekst van de overeenkomst prevaleert de tekst van de overeenkomst.

Aldus overeengekomen te Maastricht, op .. april 2023.

.....

De gemeente Maastricht

.....

Wonen Limburg