DEFINITIEF CONCEPT TEN BEHOEVE VAN BESLUITVORMING DOOR DE COLLEGES VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GOOISE MEREN, HILVERSUM EN LAREN

KOOPOVEREENKOMST

28-09-2020

tussen

GEMEENTE HILVERSUM

en

GEMEENTE LAREN

en

GEMEENTE GOOISE MEREN

als verkoper

en

GEM CRAILO B.V.

als koper

ten aanzien van

diverse percelen gelegen in ‘Plangebied Crailo’

INHOUDSOPGAVE

Artikel **Pagina**

1 DEFINITIES EN INTERPRETATIE 2
2 HET VERKOCHTE 4
3 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN 5
4 LEVERING VAN HET VERKOCHTE 7
5 MILIEUBEPALINGEN 11
6 OVERIGE BEPALINGEN 14
7 SLOTBEPALINGEN 17

BIJLAGEN

BIJLAGE 1
Plangebied
BIJLAGE 2
Percelenkaart
BIJLAGE 3
Brief Belastingdienst
BIJLAGE 4
Akte van Kwijting en Overeenkomst van Uitgestelde Betaling
BIJLAGE 5
Memo ‘Verplichtingen aan GNR t.a.v. groenzone Laarderhoogt/Crailo’
BIJLAGE 6
Erfdienstbaarhedenonderzoeken
BIJLAGE 7
Overzicht onderzoeken Plangebied.
BIJLAGE 8
Koopovereenkomst Gemeenten en Provincie
BIJLAGE 9
Brief verrekenbeding

DEZE KOOPOVEREENKOMST tussen:

(1) (a) **Gemeente Hilversum**, een publiekrechtelijk rechtspersoon, statutair gevestigd te gemeente Hilversum en met adres: Dudokpark 1, 1217 JE HILVERSUM ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32170443 0000, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.I. Broertjes, burgemeester, ter uitvoering van het besluit van college van burgemeester en wethouders d.d. [nog aan te vullen], hierna ook te noemen: **Verkoper I** of **Gemeente Hilversum**;

(b) **Gemeente Laren**, een publiekrechtelijk rechtspersoon, statutair gevestigd te gemeente Laren (Noord-Holland) en met adres: Eemnesserweg 19, 1251 NA LAREN NH ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32169164 0000, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer N. Mol, burgemeester, ter uitvoering van het besluit van college van burgemeester en wethouders d.d. [nog aan te vullen], hierna ook te noemen: **Verkoper II** of **Gemeente Laren**; en

(c) **Gemeente Gooise Meren**, een publiekrechtelijk rechtspersoon, statutair gevestigd te gemeente Gooise Meren en met adres: Brinklaan 35, 1404 EP BUSSUM ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64935345 0000, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.M.W. ter Heegde, burgemeester, ter uitvoering van het besluit van college en burgemeester en wethouders d.d. [nog aan te vullen], hierna ook te noemen: **Verkoper III** of **Gemeente Gooise Meren**

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk ook te noemen: **Verkoper**;

en

(2) **GEM Crailo B.V.,** een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te gemeente Laren en met adres: Eemnesserweg 19, 1251 NA LAREN NH ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71555595 0000, vertegenwoordigd door JBN Advies B.V., bestuurder, die ter zake rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door de heer J.B. Nieuwenhuizen

hierna te noemen: **Koper.**

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: 'Partijen'

OVERWEGINGEN:

(A) Op 21 december 2017 tekenden de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Crailo.

(B) In de Samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat de Gemeenten, onder de in de Samenwerkingsovereenkomst opgenomen randvoorwaarden en uitgangspunten, de Gebiedsontwikkeling zullen uitvoeren door middel van een Grondexploitatie die voor gezamenlijke rekening en risico wordt gevoerd.

(C) Het doel van de Gebiedsontwikkeling is om binnen het Plangebied een innovatieve en ambitieuze woonwijk te realiseren.

(D) Voor het voeren van de Grondexploitatie en de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling is op 1 mei 2018 GEM Crailo B.V. opgericht.

(E) In de Samenwerkingsovereenkomst is als uitgangspunt bepaald dat Koper de benodigde gronden voor de Gebiedsontwikkeling op afroep van de onder overweging A genoemde gemeenten geleverd krijgt in de door Koper gewenste staat.

(F) Koper is bekend en akkoord dat het Verkochte bij deze 'as is, where is' wordt verkocht, waarbij onder meer alle actuele en toekomstige risico's en verplichtingen, in welke zin dan ook, voor rekening en risico zijn van de Koper en dat Verkoper uitdrukkelijk alle rechten en verplichtingen aan de Koper overdraagt en de Koper hiermee rekening heeft gehouden bij zijn prijsvorming.

(G) Partijen wensen de voorwaarden van bedoelde koop en verkoop van het Verkochte schriftelijk in deze Overeenkomst vast te leggen.

(H) Koper is zich ervan bewust dat de colleges van burgemeester en wethouders van de Gemeenten krachtens de Gemeentewet bevoegd zijn tot het aangaan van een koopovereenkomst en dat derhalve de Overeenkomst niet eerder tot stand komt dan na een besluit tot verkoop van de colleges én nadat deze Overeenkomst door alle Partijen is ondertekend;

PARTIJEN komen overeen als volgt:

1 DEFINITIES EN INTERPRETATIE

1.1 Definities

1.1.1 In deze Overeenkomst inclusief de overwegingen en de Bijlagen hebben onderstaande termen telkens de volgende betekenis:

Bijlage	een Bijlage bij onderhavige Overeenkomst
Gebiedsontwikkeling	de ontwikkeling van het Plangebied, waarbij het betreft woningen, bedrijvigheid, landschap en voorzieningen
Gemeenten	de publiekrechtelijke rechtspersonen gemeente Hilversum, gemeente Laren en gemeente Gooise Meren
Grondexploitatie	de Intergemeentelijke grondexploitatie Crailo, als laatstelijk vastgesteld op 25 maart 2020 door de Aandeelhouders van GEM Crailo B.V., die onder andere een prognose omvat van alle kosten, opbrengsten, de risico's en het tijdsbestek van de Gebiedsontwikkeling. De Grondexploitatie dient als het financiële kader van Partijen voor de Gebiedsontwikkeling.
Inschrijvingsdatum	de datum waarop de inschrijving plaatsvindt van de Leveringsakte in het daarvoor bestemde openbare register
Kwaliteitsrekening	de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van Gietema Wevers notarissen B.V., (rekeningnummer NL10INGB0664526276)

Leveringsakte	de voor de levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper vereiste notariële akte
Leveringsdatum	de datum van levering van het Verkochte, te weten [nog in te vullen]
Notaris	(een waarnemer van) notaris mr. J.J.H. Wevers van het notariskantoor Gietema Wevers notarissen te Apeldoorn, Prins Willem Alexanderlaan 717, 7311 ST Apeldoorn, telefoon: 055 - 5782222 (postadres: Postbus 820, 7301 BB Apeldoorn)
Openbaar gebied	alle grijze, groene en blauwe planelementen die niet zijn of worden bestemd als Bouwkavel.
Overeenkomst	de onderhavige Koopovereenkomst
Plangebied	het gebied zoals weergegeven op de kaart in **Bijlage 1**
Provincie	de Provincie Noord-Holland
Samenwerkingsovereenkomst	De Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Crailo d.d. 21 december 2017, waarbij Koper op 29 augustus 2018 door middel van de tussen Partijen gesloten Akte van Toetreding van die datum Partij is geworden.
Verkochte	de percelen bedoeld in artikel 2.2, opgenomen op de kaart in **Bijlage 2**

1.2 Interpretatie

1.2.1 Tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, worden verwijzingen in deze Overeenkomst inclusief de overwegingen en Bijlagen naar:

(a) de onderhavige **Overeenkomst** c.q. enige andere overeenkomst geacht mede te verwijzen (behoudens voor zover er sprake is van een verbod op wijzigingen) naar alle wijzigingen op deze Overeenkomst c.q. een andere overeenkomst van welke aard dan ook, een en ander ongeacht de omvang van dergelijke wijzigingen;

(b) een **wijziging** geacht mede te verwijzen naar een aanvulling, novatie, algehele hernieuwde vaststelling of vernieuwing, en zal aan het woord **wijzigen** en afgeleide vormen daarvan eenzelfde uitleg toekomen;

(c) een **Artikel** of **Bijlage**, tenzij anderszins blijkt, geacht te verwijzen naar een artikel van of Bijlage bij deze Overeenkomst;

(d) het woord **inclusief** geacht een ruime betekenis te hebben en te worden gelezen als **met inbegrip van, doch niet beperkt tot**, terwijl alle daarvan afgeleide woorden op dezelfde wijze geïnterpreteerd zullen worden;

(e) een **Partij** of enige andere **persoon** geacht mede te verwijzen naar diens eventuele rechtsopvolgers onder algemene titel alsmede haar op grond van deze Overeenkomst toegestane rechtsverkrijgenden of cessionarissen;

(f) een **persoon** geacht te verwijzen naar iedere natuurlijke persoon, maatschap, vennootschap publiekrechtelijke persoon, coöperatie, vereniging, stichting of andere entiteit (al dan niet met zelfstandige rechtspersoonlijkheid), dan wel een combinatie van twee of meer van bedoelde personen;

(g) **regelgeving** geacht te verwijzen naar elke wet, verordening, regel, officiële richtlijn, aanvraag of richtsnoer (al dan niet met rechtskracht) afkomstig van een (nationale) wetgever, intergouvernementeel of supranationaal orgaan, agentschap, regelgevend of zelfregulerend orgaan of andere autoriteit of organisatie;

(h) een bepaling van wet- of regelgeving geacht te verwijzen naar die bepaling zoals die van tijd tot tijd is gewijzigd of opnieuw vastgesteld; en

(i) een tijdstip geacht te verwijzen naar Amsterdam, Nederland (GMT + 01.00).

1.2.2 Het bepaalde in deze Overeenkomst zal in geen geval ten nadele van een Partij worden uitgelegd als enkel gevolg van het feit dat die Partij verantwoordelijk is geweest voor de formulering ervan.

1.2.3 Bij de uitleg van deze Overeenkomst komt aan de opschriften bij de Artikelen en Bijlagen geen zelfstandige betekenis toe.

1.2.4 De Bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. Aan de Bijlagen komt dezelfde kracht en werking toe als aan alle overige bepalingen van deze Overeenkomst.

1.2.5 De in deze Overeenkomst gebruikte definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.

1.2.6 Woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst, inclusief de overwegingen en de Bijlagen, in het enkelvoud zijn gebruikt, omvatten waar mogelijk of noodzakelijk tevens de meervoudsvorm, en vice versa, terwijl mannelijke woorden en uitdrukkingen tevens de vrouwelijke of onzijdige vorm omvatten, en vice versa.

2 HET VERKOCHTE

2.1 Inleiding

Verkoper verklaart hierbij aan Koper te verkopen, gelijk Koper verklaart het Verkochte van Verkoper te kopen een en ander zoals nader aangeduid op de als **Bijlage 2** bij deze Overeenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde tekening, dit onder de bepalingen vervat in de Overeenkomst.

2.2 De percelen behorende tot het Verkochte

Percelen Gemeente Hilversum

Verkoper verklaart hierbij aan Koper te verkopen en te zullen leveren, gelijk Koper verklaart het Verkochte van Verkoper te kopen en in eigendom te zullen aanvaarden:

(i) het perceel grond, met opstallen te Hilversum, plaatselijk bekend Amersfoortseweg (ongenummerd), Amersfoortseweg 107 en Nieuwe Crailoseweg (ongenummerd) kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 9689,** groot 14 hectare, 76 aren en 70 centiaren;

(ii) het perceel grond, met opstallen te Hilversum, plaatselijk bekend Nieuwe Crailoseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 9714** (ontstaan uit perceelnummer 9224), groot ca. 4 hectare, 46 aren en 66 centiaren;

(iii) het perceel grond, met opstallen te Hilversum, plaatselijk bekend Nieuwe Crailoseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 9712** (ontstaan uit perceelnummer 5718), groot 5 aren en 49 centaren;

(iv) het perceel grond, Hilversum, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg 111, kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 7221,** groot 26 aren en 25 centiaren;

(v) het perceel grond te Hilversum plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 7980**, groot 16 aren en 70 centiaren,

Percelen Gemeente Laren

Verkoper verklaart hierbij aan Koper te verkopen en te zullen leveren, gelijk Koper verklaart het Verkochte van Verkoper te kopen en in eigendom te zullen aanvaarden:

(vi) het perceel grond, met opstallen te Laren, waarvan lokale aanduiding bekend is, kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5434** (ontstaan uit perceelnummer 5296), groot 4 aren en 50 centiaren;

(vii) het perceel grond te Laren, plaatselijk bekend als Amersfoortsestraatweg 117, kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5433** (ontstaan uit perceelnummer 5296), groot 75 aren en 13 centiaren;

(viii) het perceel grond te Laren, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5360**, groot 47 aren en 90 centiaren;

(ix) het perceel grond grond te Laren, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A**, **nummer 5265**, groot 9 centiaren;

(i) het perceel grond met opstallen te Laren, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg 113 en Hilversumseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5435** (ontstaan uit perceelnummer 5397), groot 9 hectare 29 aren en 4 centiaren,

Perceel Gemeente Gooise Meren

Verkoper verklaart hierbij aan Koper te verkopen en te zullen leveren, gelijk Koper verklaart het Verkochte van Verkoper te kopen en in eigendom te zullen aanvaarden:

(x) het perceel grond, met opstallen te Bussum, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Bussum, **sectie D, nummer 6819,** groot 10 hectare, 42 aren en 51 centiaren,

3 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

3.1 Koopsom

De totale koopprijs voor het Verkochte bedraagt € 33.200.000,- (zegge: drieëndertig miljoen tweehonderdduizend euro), als volgt onder te verdelen:

(a) De koopprijs voor de percelen Gemeente Hilversum, bedraagt € 16.080.629,- (zegge: zestien miljoen tachtigduizend zeshonderdnegenentwintig euro).

(b) De koopprijs voor de percelen Gemeente Laren bedraagt € 8.617.384,- (zegge: acht miljoen zeshonderdzeventienduizend driehonderdvierentachtig euro).

(c) De kooprijs voor de percelen Gemeente Gooise Meren bedraagt € 8.501.987,- (zegge: acht miljoen vijfhonderdeneenduizend negenhonderdzevenentachtig euro).

3.1.1 Partijen komen overeen een bedrag van € 38.879.507,00 te hanteren als de fiscale waarde van het Verkochte conform het oordeel van de Belastingdienst d.d. 3 juli 2020, als vervat in de brief van die datum met kenmerk VO-9742, ATK+770528916 (Bijlage 3).

3.2 Belasting

3.2.1 Partijen komen overeen om een deel van het Verkochte te leveren in de omzetbelasting en het overige deel te leveren in de overdrachtsbelasting, conform het oordeel van de Belastingdienst d.d. 3 juli 2020, met dien verstande dat Partijen zich hun rechten hebben voorbehouden ten aanzien van het oordeel van de Belastingdienst dat over de Kolonel Palm Kazerne 6% overdrachtsbelasting is verschuldigd en Koper zich, zo nodig mede namens Verkoper, (in rechte) kan verzetten tegen de in deze zin bedoelde heffing van overdrachtsbelasting.

3.2.2 De wettelijk verschuldigde omzetbelasting c.q. overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de Koper. De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt € 529.799,00, een en ander met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel. De verschuldigde omzetbelasting bedraagt € 6.310.399,00.

3.2.3 Het moment van betaling van de verschuldigde omzetbelasting door de Koper aan Verkoper vindt plaats op een nader overeen te komen moment, doch uiterlijk op de Leveringsdatum op Kwaliteitsrekening [invullen].

3.3 Notariële kosten en overige kosten

3.3.1 De kosten, waaronder de notariële kosten en de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

3.3.2 De betaling van de hiervoor genoemde kosten en belastingen dient uiterlijk te geschieden per Leveringsdatum.

3.4 Uitgestelde betaling Koopsom

3.4.1 In de koopovereenkomst tussen de Provincie Noord-Holland en Verkoper is een uitgestelde betaling overeengekomen, die als volgt luidt:

'2.5. Koper is verplicht de koopprijs te voldoen, door creditering van Verkoper, uiterlijk per 31 december 2029 per valuta van die dag, zonder dat enige indexatie van de koopprijs plaatsvindt.

2.6. De Koper is aan Verkoper over de periode tussen levering tot en met 31 december 2023 geen rentevergoeding verschuldigd. Koper betaalt vanaf 1 januari 2024 tot en met 31 december 2029 een rente van 0,4% op jaarbasis over het gedeelte van de koopprijs dat nog niet (per valutadatum van de laatst verrichte betaling) is voldaan aan Verkoper.'

Partijen komen met deze Overeenkomst dezelfde betalingscondities overeen, zodat ook Koper de verplichting aanvaardt de koopsom uiterlijk op 31 december 2029 te voldoen aan Verkoper, althans aan een nader tussen Partijen overeen te komen ontvanger, Koper geen rentevergoeding verschuldigd is over de koopsom over de periode vanaf de datum van juridische levering tot en met 31 december 2024 en een rentevergoeding van 0,4% op jaarbasis verschuldigd is over het gedeelte van de koopsom dat nog niet (per valutadatum van de laatst verrichte betaling) met ingang van 1 januari 2025 tot en met de uiterste betaaldatum.

3.4.2 Partijen nemen hierbij in acht dat de Provincie en Verkoper op [datum] een notariële akte van kwijting (**Bijlage 4**) hebben doen verlijden en een Overeenkomst van Uitgestelde Betaling (**Bijlage 4**) hebben gesloten op basis waarvan de uitgestelde betalingsverplichting zijdens Verkoper geen juridische binding meer heeft met de verkoop en levering van het Verkochte door de Provincie aan Verkoper. Koper aanvaardt hierbij ondubbelzinnig en onherroepelijk de verplichtingen die uit hoofde van de Overeenkomst van Uitgestelde Betaling op Verkoper rusten en vrijwaart Verkoper tegen alle mogelijke schaden en/of kosten die het gevolg zijn van de niet-volledige, tijdige en/of correcte nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst van uitgestelde betaling door Koper.

4 LEVERING VAN HET VERKOCHTE

4.1 Akte van levering

4.1.1 De Leveringsakte zal uiterlijk op [invullen], of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen, worden verleden door de Notaris.

4.1.2 Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van de Leveringsakte een afschrift of uittreksel daarvan te doen inschrijven in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster.

4.2 Overdracht

4.2.1 De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de (digitale) inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers van een afschrift of uittreksel van de Leveringsakte. Uitbetaling van eventuele gelden via Kwaliteitsrekening aan een Partij zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen van hypotheken en beslagen in die registers die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek,

tussen de dag van het verlijden van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

4.2.2 Partijen verlenen hierbij de Notaris hierbij volmacht om:

(a) al datgene te doen dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen waarmee het Verkochte eventueel is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen, waarbij de kosten voor de doorhaling voor rekening zijn van Verkoper, waarbij iedere gemeente haar eigen kosten draagt; en

(b) inzage en kennis te nemen van alle documenten registers die de Notaris ter uitvoering van de levering van het Verkochte van belang acht.

4.3 Staat van het verkochte; feitelijke levering

4.3.1 Koper aanvaardt het Verkochte op de Leveringsdatum in de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin deze zich alsdan bevindt ('as is, where is').

4.3.2 Verkoper verklaart dat zij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht. Inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, behoeven door Verkoper niet te worden verstrekt. De hiertoe strekkende documenten zijn Partijen genoegzaam bekend.

4.3.3 Koper heeft voldoende gelegenheid gehad (de aanwezige opstallen op) het Verkochte bouwkundig, bouwtechnisch en milieukundig te laten inspecteren en aanvaardt het Verkochte nadrukkelijk in de huidige (achterstallige) staat (van onderhoud). Dat onderzoek (van het Verkochte voor het beoogde gebruik) heeft Koper naar diens tevredenheid afgerond. Koper is voldoende bekend met de aard, de ligging – ook ten opzichte van aangrenzende en naburige percelen - en de bestemming van het Verkochte.

4.3.4 Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van (al dan niet verborgen) gebreken.

4.3.5 De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de Leveringsakte, op welk moment de zorgplicht van Verkoper eindigt.

4.4 Juridische levering; Verplichtingen

4.4.1 Verkoper is verplicht Koper de eigendom van het Verkochte te leveren, die:

(a) niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de in deze Overeenkomst vermelde beperkte rechten;

(b) niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en/of bijzondere lasten en beperkingen, behoudens voor zover in deze Overeenkomst is vermeld;

(c) het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.

4.4.2 Koper kan zich er uitdrukkelijk niet op beroepen dat het Verkochte bezwaard is met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het geleverde niet aan de overeenkomst beantwoordt.

4.4.3 Voor zover in de aankomsttitels van Verkoper lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, zullen die verplichtingen, lasten en/of beperkingen per de Leveringsdatum aan Koper worden opgelegd. Koper zal de in de aankomsttitels van Verkoper voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen per de Leveringsdatum uitdrukkelijk aanvaarden. Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, zullen die rechten per de Leveringsdatum uitdrukkelijk door Verkoper worden bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) worden aanvaard.

4.4.4 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle erfdienstbaarheden als dienend erf, kwalitatieve verplichtingen, dus ook alle uit de situatie ter plaatse kenbare erfdienstbaarheden als dienend erf die door verjaring, herleving of bestemming zijn ontstaan en niet in het daartoe bestemde openbare register zijn ingeschreven en alle overige bijzondere lasten en beperkingen die geen erfdienstbaarheden zijn.

4.4.5 Verkoper is zich bewust van de verplichting Energielabels aan Koper te verschaffen voor de binnen het Verkochte aanwezige opstallen. Partijen stellen vast dat geen van deze opstallen in huidige staat geschikt is noch bestemd zal worden voor duurzame bewoning en/of ander gebruik en hebben om die reden het bevoegd gezag verzocht ermee in te stemmen dat voor onderhavige transactie geen Energielabels zijn aangevraagd. Indien het bevoegd gezag oordeelt dat de verschaffing van Energielabels verplicht is bij de levering van het Verkochte, dan zal Verkoper de wettelijk vereiste Energielabels dan wel gelijkwaardige documenten als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen uiterlijk voor het ondertekenen van de Leveringsakte aan Koper overhandigen.

4.5 Baten, risico's en lasten

4.5.1 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van de ondertekening van de Leveringsakte voor rekening van Koper.

4.5.2 Het Verkochte is vanaf het moment van ondertekening van de Leveringsakte voor risico van Koper.

4.5.3 Per de datum van de overdracht van het Verkochte worden lopende lasten, belastingen en heffingen met betrekking tot het Verkochte tussen Partijen onderling verrekend. Indien de datum van de overdracht van het Verkochte gelegen is in december 2020, vindt tussen Partijen onderling geen verrekening plaats.

4.5.4 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht binnen vierentwintig uur nadat het onheil hem bekend is geworden Koper hiervan in kennis te stellen.

4.5.5 Indien de opstallen behorende tot het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate worden beschadigd, is deze Overeenkomst niet van rechtswege ontbonden, doch zal binnen dertig dagen na het onheil, maar in ieder geval voor de Leveringsdatum Verkoper – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast hetgeen is overeengekomen – aan Koper op de overeengekomen datum van levering het Verkochte overdragen in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle (vorderings)rechten die Verkoper ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde – jegens derden toekomen.

4.5.6 Verkoper verplicht zich de opstallen behorende tot het Verkochte te verzekeren of verzekerd te houden op uitgebreide voorwaarden naar herbouwwaarde tegen brand en andere schade en deze verzekering eerst te doen eindigen op de Leveringsdatum om vierentwintig uur.

4.6 Garanties en verklaringen door Verkoper

4.6.1 Verkoper garandeert dat:

(a) Verkoper per heden en ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd is tot overdracht van het Verkochte

(b) tot op heden ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen zijn voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.

(c) het Verkochte niet is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:

(i) als beschermd erfgoed in de zin van de Erfgoedwet;

(ii) beschermd monument en/of erfgoed, behoudens voor zover het betreft de Kolonel Palmkazerne, gelegen aan de Amersfoortsestraat 85a te Bussum, gemeente Gooise Meren, voor welk ensemble op 9 mei 2017 door de Stichting Cuypersgenootschap een aanvraag om aanwijzing tot gemeentelijk moment bij het college van burgemeester en wethouders van Gooise Meren is ingediend.

(d) met betrekking tot het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden nagekomen moeten worden.

(e) met betrekking tot het Verkochte heden geen verplichtingen bestaan uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of (contractuele) voorkeursrechten anders dan de verplichtingen bedoeld in **Bijlage 5** onder bijlage 4 inventarisnummer 68 met betrekking tot de groenzone ‘Laarderhoogt’, bij deze overeenkomst aangehecht als **Bijlage 5** en dat deze evenmin zullen bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.

(f) het Verkochte bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zal zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zal zijn.

(g) het Verkochte bij het ondertekenen van de leveringsakte ontruimd zal zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming, met uitzondering van het bepaalde in artikel 6.6 van deze Overeenkomst.

(h) er aan Koper geen kettingbedingen worden opgelegd met betrekking tot het Verkochte, anders dan bedoeld in artikel 6.3 van deze Overeenkomst.

(i) er geen bijzondere lasten en beperkingen zijn als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Verkochte, behoudens die in de titel van aankomst zijn vermeld.

(j) er geen beperkte rechten (‘gedoogplichten’) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht met betrekking tot het Verkochte bestaan, met uitzondering van perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C nummer 7980.

(k) alle belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.

(l) met betrekking tot het Verkochte er heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig zijn of zijn aangekondigd.

(m) op het Verkochte geen retentierechten rusten en/of daarop zullen rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte.

(n) Koper kennis te hebben gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoelde in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte van levering en andere akten waarbij vooromschreven rechten worden gevestigd. Aan deze Overeenkomst wordt een elftal (11) kopieën 'resultaten van onderzoek naar erfdienstbaarheden' van begin augustus 2020 betreffende de verkochte kadastrale percelen gehecht (zie **Bijlage 6**). Uit voornoemde stukken blijkt dat er geen sprake is van een eventuele met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf of van kwalitatieve verplichtingen of overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek.

4.6.2 Verkoper verklaart voorts dat:

(a) het haar niet bekend is dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

(b) het haar niet bekend is dat een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing is vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen.

(c) het haar niet bekend is dat het gebied waarin het Verkochte is gelegen in het bestemmingsplan is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.

(d) het haar niet bekend is dat het Verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.

(e) het haar niet bekend is dat er heden beleidsvoornemens zijn tot onteigening van het Verkochte.

(f) aan haar geen aankondigingen zijn gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard dan ook.

5 MILIEUBEPALINGEN

5.1 Bodemverontreiniging

5.1.1 Met betrekking tot het risico van (water)bodemverontreiniging in het Verkochte komen Koper en Verkoper, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 4.3 omtrent het risico van het Verkochte, het navolgende overeen:

van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de Circulaire Bodemsanering van 1 juli 2013 behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

5.1.2 De resultaten van het verrichte onderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging van het verkochte zijn vastgelegd in de rapporten van:

- ingenieursbureau BCC B.V. de dato dertig oktober tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/283E, voor wat betreft het manegeterrein;

- Tauw B.V. de dato acht april negentienhonderd negenennegentig, kenmerk 26C03.1, voor wat betreft het terrein van de voormalige Kolonel Palmkazerne;

- Acorius Advies B.V., de dato twintig december tweeduizend vier, rapportnummer 0448011/hb, voor wat betreft de schietbaan;

- Acorius Advies B.V., de dato negenentwintig januari tweeduizend drie, rapportnummer 0252225/hb, voor wat betreft het Oefenrampenterrein;

- ingenieursbureau BCC B.V. de dato een december tweeduizend zes, rapportnummer - NC604.0230/319E, voor wat betreft het Natuuroefenterrein;

- ingenieursbureau BCC B.V. de dato een november tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/285E, inhoudende een indicatief asfalt- en funderingsonderzoek voor wat betreft het terrein van de voormalige Kolonel Palmkazerne, de schietbaan en het Oefenrampenterrein;

- ingenieursbureau BCC B.V. de dato een mei tweeduizend zeven, rapportnummer NC704.0806/149F, voor wat betreft de oppervlakten Rijkswaterstaatsterrein;

- Acorius Advies B.V., de dato veertien februari tweeduizend zeven, rapportnummer -0702005/rl, voor wat betreft het terrein van het voormalig dienstkringkantoor van de DVD;

- Acorius Advies B.V., de dato veertien februari tweeduizend zeven, rapportnummer 0702014/rl, voor wat betreft het terrein van de voormalige KMAR-kazerne;

- Oranjewoud B.V., de dato negenentwintig maart tweeduizend zes, projectnummer 157418, het briefrapport van Oranjewoud B.V. de dato negenentwintig maart tweeduizend zes, kenmerk 162101/157418;

- de rapporten van ingenieursbureau BCC B.V., respectievelijk de dato eenendertig oktober tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/284E, en de dato een november tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/286E;

- de twee rapporten van Tauw Milieu van 26 mei 2014 met kenmerken R001-1222500PSN-ijd-V02-NL en R001-1222617PSN-hve-V03-NL en het rapport van 5 september 2016, met kenmerk R001-1234730BSA-hgm-V02.

5.1.3 Partijen verklaren in het bezit te zijn van de rapporten genoemd in artikel 5.1.2. Verkoper verwijst naar de onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte.

5.1.4 Het is Koper bekend dat de geconstateerde verontreinigingen op basis van de in artikel 5.1.2 genoemde rapporten gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen. Bij het vaststellen van de koopprijs is rekening gehouden met deze gebruiksbeperkingen.

5.1.5 Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten en/of schade ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover uit de in artikel 5.1.2 genoemde rapporten blijkt. Koper vrijwaart Verkoper voor aanspraken van degenen die van de rechthebbende een recht tot het gebruik van het Verkochte hebben verkregen.

5.1.6 De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van Verkoper indien blijkt dat ten tijde van de levering van het Verkochte behalve de bij Partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, waarover Verkoper Koper onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

5.1.7 Behoudens omstandigheid genoemd in artikel 5.1.6 komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen vanaf de Leveringsdatum voor rekening van Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging.

5.2 Asbest en asbesthoudende materialen

5.2.1 Verkoper verklaart Koper te hebben ingelicht omtrent de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het Verkochte, door middel van het ter beschikking stellen aan Koper van de volgende rapporten:

- RPS Advies B.V. de dato negen oktober tweeduizend zes, projectnummer RPS/AAI 06.1155;
- Koenders & Partners Adviseurs en Procesmanagers B.V. de dato vijf april tweeduizend zeven, projectnummer 70106;
- Koenders & Partners Adviseurs en Procesmanagers B.V. de dato zestien april tweeduizend zeven, projectnummer 70106;
- Koenders & Partners Adviseurs en Procesmanagers B.V. de dato vier juni tweeduizend zeven, projectnummer 70106;
- ASP Asbestverwijdering B.V. de dato tweeëntwintig oktober tweeduizend twee, en van;
- RPS Advies B.V. de dato zestien oktober tweeduizend zes, projectnummer RPS/AAI 06.1155.

5.2.2 Partijen verklaren in het bezit te zijn van de in artikel 5.2.1 genoemde rapporten en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.

5.2.3 In de in artikel 5.2.1 genoemde rapporten is geconstateerd dat asbest aanwezig is in het Verkochte. Bij het vaststellen van de koopprijs is rekening gehouden met voornoemde aanwezigheid van asbest.

5.2.4 Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering te dier zake. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Koper vrijwaart Verkoper voor aanspraken van degenen die van de rechthebbende een recht tot het gebruik van het Verkochte hebben verkregen.

5.3 Overige verrichte onderzoeken

5.3.1 Partijen hebben voorts overige cultuurtechnische onderzoeken, asbest- en chroom-6 onderzoeken, flora- en fauna onderzoeken, bodemonderzoeken, asfalt- en funderingsonderzoek en bouwkundige onderzoeken met betrekking tot het Verkochte verricht. Partijen verklaren in bezit te zijn van de onderzoeksrapporten waarin de resultaten van het verrichte onderzoek zijn vastgelegd, genoemd in **Bijlage 7**. Verkoper verwijst naar de onderzoeksrapporten voor de haar bekende feiten en omstandigheden inzake de staat van het Verkochte.

6 OVERIGE BEPALINGEN

6.1 Rechtspositie Verkopers

6.1.1 Op 21 december 2017 sloten Verkopers een koopovereenkomst met de Provincie ten aanzien van de levering van diverse gronden gelegen in het Plangebied (bijgevoegd als **Bijlage 8**).

6.1.2 Partijen zijn genoegzaam bekend met de inhoud van voornoemde koopovereenkomst en de rechtspositie, en de daaruit voortvloeiende (toekomstige) rechten en verplichtingen ten aanzien van Verkopers, waarbij als voornaamste rechten en verplichtingen (niet-uitputtend bedoeld) worden onderscheiden:

(a) de inspanningsverplichting als bedoeld in artikel 14.1 van de koopovereenkomst;

(b) de inspanningsverplichting als bedoeld in artikel 14.3 van de koopovereenkomst.

6.1.3 Verkopers dragen hierbij, onder opschortende voorwaarde van de overdracht van het Verkochte, hun rechtsposities en de daaruit voortvloeiende (toekomstige) rechten en verplichtingen ten aanzien van de koopovereenkomst over aan Koper, gelijk Koper deze rechtsposities en de daaruit voortvloeiende (toekomstige) rechten en verplichtingen ten aanzien van de koopovereenkomst over aan Koper, gelijk Koper deze rechtsposities en de daaruit voortvloeiende (toekomstige) rechten en verplichtingen ten aanzien van de koopovereenkomst aanvaardt.

6.1.4 Mededeling van de overdracht zoals bedoeld in artikel 3:94, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek vindt plaats door de daartoe meest gerede Partij.

6.1.5 Verkopers verklaren dat de rechtsposities haar toebehoren en dat zij volledig bevoegd zijn de vordering onbezwaard en onbeslagen over te dragen aan Koper.

6.2 Functiebescherming middeldure huur

6.2.1 Voor de Gemeenten is het van belang dat binnen het woningbouwprogramma, dat een onderdeel vormt van het Stedenbouwkundig en landschapsplan buurtschap Crailo, een percentage van circa 27% van de woningen in de categorie 'middeldure koop en middeldure huur' wordt gerealiseerd. Dat komt neer op een aantal van totaal ca. 160 woningen in dit segment. Partijen verwijzen hiervoor naar de raadsbesluiten van 4 maart 2020 inzake de vaststelling stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten Crailo van de gemeente Gooise Meren met Zaaknummer 171114, van de gemeente Hilversum met kenmerk 594491 en van de gemeente Laren met kenmerk 2020/3.

6.2.2 Aangezien het voor de doorstroming in en betaalbaarheid binnen de woningmarkt van belang is dat deze categorie woningen gedurende een langere tijd ook voor bedoelde doelgroep bewoners beschikbaar blijft, zal aan de hand van de, voorafgaande aan de betreffende gronduitgiften aan marktpartijen, door GEM Crailo B.V. vast te stellen ontwikkelstrategie, een vorm van zelfbewoningsplicht en verhuurplicht voor de doelgroep binnen dit segment worden geformuleerd, welke voorafgaande goedkeuring van de gemeenten behoeft. GEM Crailo B.V. zal de goedgekeurde regeling inzake de zelfbewoningsplicht en verhuurplicht bij verkoop en overdracht van woningen in dit segment mede namens Verkoper aan de betreffende marktpartijen opleggen.

6.3 Verrekenbeding Staat (kettingbeding)

6.3.1 Op de percelen C 7221, C 7980, C 9689, ontstaan uit C 4681, C 9203 en C 7978, A 5360 en D 6891 is een verrekenbeding van toepassing indien de in lid 1 van artikel 13 uit de akte van 10 augustus 2007 (5286 / 145) genoemde bouwvolume en bebouwingsoppervlakte overschreden wordt. Het verrekenbeding is geldig tot 9 augustus 2022. Over het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden is het volgende kettingbeding opgenomen:

'De Provincie verbindt zich de in deze akte opgelegde verplichtingen zoals vermeld in dit artikel, bij elke vervreemding in eigendom van het ingevolge deze akte ver- en gekochte of gedeelte daarvan, zo ook bij elke vestiging van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het Verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte woordelijk te doen opnemen (kettingbeding), zulks op verbeurte voor de Provincie en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het Verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijf miljoen euro (€ 5.000.000,00), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen'.

6.3.2 Koper is bekend met en aanvaardt het verrekenbeding in het geval van vergroten van de bebouwingsmogelijkheid dat tussen de Staat en Provincie is overeengekomen. Een brief van de Staat over de maximale bebouwingsmogelijkheden zonder dat Koper tot verrekening gehouden is d.d. 19 december 2017 (zoals is bijgevoegd in **Bijlage 9)**. Indien de Staat een beroep doet op het verrekenbeding, treden Provincie en Koper met elkaar in overleg teneinde de Staat te bewegen afstand te doen van enige verrekening.

6.4 Geurrapport Givaudan

Partijen zijn bekend dat Givaudan ten behoeve van een aangevraagde Wabo-revisievergunning een geurrapport heeft vervaardigd. Op grond van de beoordeling door Verkoper van deze rapportage zijn er geen belemmeringen te verwachten voor (woningbouw)ontwikkeling op het Verkochte. Verkoper zal zich indien en voor zover nodig in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke rechtspersoon en binnen haar wettelijke mogelijkheden in deze tot het uiterste inspannen de Gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

6.5 Onmogelijkheid herontwikkeling

6.5.1 Indien Partijen gezamenlijk vaststellen dat het bestemmingsplan voor de Gebiedsontwikkeling van het Verkochte definitief niet-onherroepelijk zal worden vastgesteld, zullen Partijen tevens vaststellen wat moet gebeuren met de eigendom van het Verkochte, waarbij Partijen de in de Samenwerkingsovereenkomst vastgelegde doelen en intenties ook in dit kader zullen vasthouden en de ontwikkeling van Crailo door publieke partijen voorop staat. Geen der partijen zal zelfstandig besluiten tot vervreemding van het verkochte voordat uitvoering is gegeven aan de geschillenregeling als bedoeld in lid 2 van dit artikel.

6.5.2 Partijen verklaren de geschillenregeling uit artikel 25 van de Samenwerkingsovereenkomst van overeenkomstige toepassing op de situatie als beschreven in lid 1 van dit artikel.

6.6 Huur- en gebruiksovereenkomsten

6.6.1 Terzake van het Verkochte heeft de Verkoper de volgende overeenkomsten gesloten:

- een huurovereenkomst met T-Mobile Netherlands B.V. tegen een huursom van € 2.398,20 (zegge: tweeduizend driehonderdachtennegentig euro en twintig eurocent) per jaar voor het hebben en behouden van een netwerk voor mobiele communicatie;

- een antikraakovereenkomst met HOD ten behoeve van antikraakbeveiliging, tegen een som van € 0 (nihil) per jaar;

- een gebruiksovereenkomst om niet met De Groene Afslag B.V. voor een deel van het voormalige AZC.

6.6.2 Liander maakt gebruik van een gedeelte van het Verkochte zonder dat daaraan een overeenkomst ten grondslag ligt en vergoedt Koper jaarlijks € 7.000,- (zegge: zevenduizend euro) voor dat gebruik.

6.6.3 De in dit artikel genoemde tegenprestaties komen vanaf de Leveringsdatum ten goede van de Koper. De Koper neemt de verplichtingen van de Verkoper, voortvloeiende uit de in dit artikel bedoelde overeenkomsten/ gebruiksrechten over, verbindt zich deze na te komen en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering te dier zake.

6.7 Aanleg, inrichting en oplevering Openbaar gebied

Partijen hebben in artikel 16 van de Samenwerkingsovereenkomst vastgelegd hoe om te gaan met de aanleg, inrichting en oplevering van het Openbaar gebied. Partijen nemen hierbij het oordeel van de Belastingdienst d.d. 3 juli 2020, als vervat in de brief van die datum met kenmerk VO-9742, ATK+770528916 in acht.

6.8 Publiekrechtelijke bevoegdheden

6.8.1 Verkoper zal zich in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke rechtspersoon en binnen haar wettelijke mogelijkheden in deze tot het uiterste inspannen haar publiekrechtelijke bevoegdheden op grond van wet en regelgeving in het omgevingsdomein zodanig uit te oefenen dat elke belemmering voor en vertraging van de Gebiedsontwikkeling op het Verkochte achterwege blijft.

6.8.2 Indien de publiekrechtelijke medewerking niet of niet tijdig afkomt en dit nadelige gevolgen heeft of zal hebben voor de ontwikkeling en uitvoering van het Plangebied, zullen Partijen in overleg treden teneinde deze nadelige gevolgen zo veel mogelijk te ondervangen.

6.9 Verklaringen van Partijen

6.9.1 Koper verklaart dat hij de in deze Overeenkomst genoemde lasten en beperkingen aanvaardt, alsmede de lasten en beperkingen die hem na onderzoek van de openbare register kenbaar (hadden kunnen) zijn.

6.9.2 Koper verklaart dat hij een kopie heeft ontvangen van de eigendomsbewijzen van Verkoper met betrekking tot het Verkochte.

6.9.3 Deze Overeenkomst bevat de volledige wilsovereenstemming tussen Partijen met betrekking tot de koop/verkoop van het Verkochte. Eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten tussen Partijen, alsmede de tussen Partijen uitgewisselde documenten (al dan niet tijdens de onderhandelingen) worden geacht in de Overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.

7 SLOTBEPALINGEN

7.1 Toepasselijk recht

Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

7.2 Tekortkoming en boetebepaling

7.2.1 Bij niet, niet tijdige en/of niet volledige nakoming door een Partij van deze Overeenkomst – anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) – is de desbetreffende Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de andere Partij ontstane schade met kosten en renten. Er is eerst sprake van een tekortkoming wanneer de eerstgenoemde Partij – na in gebreke te zijn gesteld waarbij door de andere Partij – een redelijke termijn is gesteld voor volledige en juiste nakoming van de desbetreffende verplichting en de desbetreffende Partij (nog steeds) nalatig blijft met de naleving van zijn verplichtingen.

7.2.2 De Overeenkomst houdt geen regeling, noch beperking in omtrent het gebruik door (een der) Verkoper(s) van aan haar op grond van het publiekrecht toekomende bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Voor zover in de Overeenkomst afspraken zijn gemaakt die gebaseerd zijn op publiekrechtelijke bevoegdheden van de bestuursorganen van (een der) Verkoper(s) hebben deze afspraken het karakter van een inspanningsverplichting.

7.3 Wijziging en beëindiging

7.3.1 Partijen doen in de akte van levering afstand van het recht van ontbinding van deze Overeenkomst.

7.3.2 De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst en/of van een van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen van kracht. In plaats van de niet verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

7.3.3 Wijzigingen of aanvullingen op deze Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.

7.4 Geschillenregeling

7.4.1 Ingeval Partijen over enig onderwerp van deze Overeenkomst van mening verschillen en ter zake daarvan een geschil dreigt te ontstaan, zullen Partijen steeds trachten in goed overleg, en gehoord de van beide zijden aan de orde zijnde argumenten, tot een gemeenschappelijk standpunt te komen.

7.4.2 Indien ondanks reële pogingen van Partijen om tot een oplossing te geraken er geen oplossing wordt bereikt, heeft ieder van Partijen het recht zich te wenden tot de bevoegde rechter.

7.5 Bevoegde rechter

De rechtbank te Midden-Nederland is bij uitsluiting bevoegd om alle geschillen die het gevolg zijn van of verband houden met deze Overeenkomst, in eerste aanleg te beslechten (inclusief een geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid of de beëindiging van deze Overeenkomst).

7.6 Woonplaatskeuze

7.6.1 Voor betekeningen in het kader van juridische procedures bij de rechtbank te Midden-Nederland kiest elk der Partijen hierbij ingevolge artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek onherroepelijk woonplaats op hun respectieve adres als onder Partijen vermeld. Dit laat overige wettelijk geoorloofde wijzen van betekening onverlet.

DEZE OVEREENKOMST is aangegaan en ondertekend op de datum genoemd aan het begin van deze Overeenkomst.

HANDTEKENINGENPAGINA

Verkoper I
Gemeente Hilversum

de heer P.I. Broertjes
burgemeester
[datum invullen]
HILVERSUM

Koper
GEM Crailo B.V.

JBN Advies B.V.
bestuurder
de heer J.B. Nieuwenhuizen
Gevolmachtigde
[datum invullen]
LAREN

Verkoper II
Gemeente Laren

de heer N. Mol
burgemeester
[datum invullen]
LAREN

Verkoper III
Gemeente Gooise Meren

de heer H.M.W. ter Heegde
burgemeester
[datum invullen]
BUSSUM

Bijlage 1

Plangebied

Bijlage 2

Percelenkaart

Bijlage 3

Brief Belastingdienst

Bijlage 4

Akte van Kwijting en Overeenkomst van Uitgestelde Betaling

Bijlage 5

Memo ‘Verplichtingen aan GNR t.a.v. groenzone Laarderhoogt/Crailo’

Bijlage 6

Erfdienstbaarhedenonderzoeken

Bijlage 7

Overzicht onderzoeken Plangebied.

Bijlage 8

Koopovereenkomst Gemeenten en Provincie

Bijlage 9

Brief verrekenbeding