

# Koop- en realisatieovereenkomst

## Slochterenlaan-Zuid

Partijen:

Gemeente Gooise Meren

.....

Concept 27-5-2024

# Inhoudsopgave

1	DEFINITIES EN INTERPRETATIE	5
2	INHOUD EN DOEL	9
3	PROJECTORGANISATIE	9
4	PARTICIPATIE	10
5	COMMUNICATIE	10
6	VERPLICHTINGEN KOPER	10
7	VERPLICHTINGEN GEMEENTE	11
8	GRONDVERKOOP	12
9	WONINGBOUWPROGRAMMA	16
10	DUURZAAMHEIDSEISEN	17
11	BOUW- EN WOONRIJP MAKEN	18
12	FASERING EN PLANNING	18
13	DOOR KOPER AAN GEMEENTE UIT HOOFDE VAN DEZE OVEREENKOMST VERSCHULDIGDE BEDRAGEN	19
14	BODEMGESTELDHEID	20
15	PARKEREN	20
16	SOCIALE HUUR MET ZORG	20
17	SCHADE OPENBARE RUIMTE	21
18	EERSTE TOEWIJZING AAN LOKALE/REGIONALE INGEZETENEN	21
19	MATERIALENPASPOORT	22
20	AANSPRAKELIJKHEID	22
21	NADEELCOMPENSATIE	22
22	TOEREKENBARE TEKORTKOMING (WANPRESTATIE)	23

23	BOETEBEPALING	24
24	ONTBINDING/OPSCHORTING	24
25	OVERDRACHT RECHTEN EN PLICHTEN	25
26	ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN	25
27	GESCHILLEN	26
28	FORUM- EN RECHTSKEUZE	26
29	DUUR EN EINDE	26

CONCEPT

#### DE ONDERGETEKENDEN:

De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Gooise Meren**, gevestigd aan de Brinklaan 35 te 1404 EP Bussum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64935345, en ingevolge artikel 171 lid 2 Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw ....., in zijn/haar hoedanigheid van wethouder, handelend ter uitvoering van de besluiten van het college van burgemeester en wethouders en de burgemeester van datum, hierna te noemen: "Gemeente";

en

....., gevestigd en kantoorhoudend te (.....) ..... aan de ....., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer ....., en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw ....., hierna te noemen: "Koper";

Gemeente en Koper hierna samen ook te noemen: "Partijen".

#### NEMEN IN AANMERKING DAT:

- A. de Gemeente als eigenaar gerechtigd is tot een perceel grond gelegen aan de Slochterenlaan in Bussum, kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie F, nummer 2151 (Bijlage 1), waarvan een gedeelte ter grootte van circa 1.809 vierkante meter wordt aangewend voor een woningbouwprogramma zoals beschreven in de onderhavige koop- en realisatieovereenkomst (hierna ook aangeduid als: "het Verkochte", of "het Projectgebied"). Het Projectgebied, de locatie Slochterenlaan-Zuid, maakt deel uit van de zogenaamde "Emmalocaties". De Emmalocaties bestaan uit de locaties Fortlaan, Slochterenlaan-Noord, Slochterenlaan-Zuid en het speelveld tussen Slochterenlaan-Noord en Slochterenlaan-Zuid;
- B. het woningbouwprogramma voor het Projectgebied bestaat uit: één woongebouw voor X aantal appartementen, met Woonzorgwoningen in het sociale huursegment en gezamenlijke voorzieningen die eventueel ook voor de wijk zijn;
- C. de Gemeente een aantal eisen en ambities heeft vastgesteld die voor alle Emmalocaties en specifiek het Projectgebied gelden en opgenomen zijn in het 'Stedenbouwkundig programma van eisen om de Emmalocaties te ontwikkelen in de Bussumse wijk Het Spiegel' van 17 januari 2023, te vinden via <http://www.gooisemeren.nl/emmalocaties>;

- D. de Gemeente voor het Projectgebied met het daarop te realiseren woningbouwprogramma besloten heeft een nationale niet-openbare aanbestedingsprocedure te starten. De inschrijvingsleidraad van deze aanbesteding is op ..... verstuurd met de daarbij horende documentatie;
- E. met inachtneming van de inschrijvingsleidraad en de daarin verwoorde gunningscriteria, de Koper als de meest geschikte kandidaat uit de aanbesteding naar voren is gekomen;
- F. op basis van de uitkomst van de aanbesteding, de Gemeente met de Koper een overeenkomst aangaat voor verkoop van het Projectgebied met het oog op de realisatie van het Project;
- G. voor het Projectgebied de vigerende Planologische maatregel "Omgevingsplan Gooise Meren", dat is vastgesteld op 29 april 2010, van toepassing is. Het Projectgebied heeft de functie "Groenvoorzieningen";
- H. met betrekking tot onder andere het aantal Woonzorgwoningen, de categorie (sociale huur), het duurzaam bouwen, de ontsluiting van het Projectgebied, het parkeren van auto's van bewoners, bezoekers en personeel, alsmede het kostenverhaal, nadere privaatrechtelijke (anterieure) afspraken met betrekking tot het Projectgebied noodzakelijk zijn;
- I. het woningbouwprogramma niet past binnen de mogelijkheden van de vigerende Planologische maatregel. De Gemeente is bereid mee te werken aan een wijziging van de Planologische maatregel op verzoek van de Koper, zij het met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, de wet- en regelgeving en op voorwaarde dat Partijen overeenstemming hebben over de (hiervoor genoemde) overwegingen en de anterieure afspraken hierover, zodat de economische uitvoerbaarheid voor de Gemeente gewaarborgd is;
- J. de Koper ermee bekend is dat de Gemeente haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid heeft voor de onderhavige procedures en besluitvorming en dat de in deze overeenkomst opgenomen publiekrechtelijke verplichtingen het karakter hebben van een inspanningsverplichting;
- K. deze Koop- en realisatieovereenkomst de randvoorwaarden en de basisvereisten geeft voor de verkoop van het Projectgebied en de realisatie van het Project.

**EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:**

## **1** DEFINITIES EN INTERPRETATIE

### **1.1** Definities

Aanbestedingsdocumenten	alle documenten die door de Gemeente als aanbestedende dienst zijn opgesteld of vermeld ter omschrijving of bepaling van onderdelen van de aanbesteding of de procedure. In <b>Bijlage 2</b> is weergegeven welke documenten hieronder vallen;
-------------------------	--

Artikel	een artikel van deze Overeenkomst;
Bankgarantie	een door een kredietinstelling of verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht of door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling, af te geven onvoorwaardelijke garantstelling voor de uit hoofde van deze overeenkomst ontstane verplichtingen voor Koper, jegens de Gemeente, zulks ter beoordeling van de Gemeente, welke bankgarantie de clause dient te bevatten, dat het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd als zij hierom verzoekt;
Bijlage(n)	een bijlage bij deze Overeenkomst;
BLVC-plan	het Bereikbaarheids-, Leefbaarheids-, Veiligheids-, en Communicatieplan;
Bouwrijp maken	de te verrichten werkzaamheden die noodzakelijk zijn om het Projectgebied geschikt te maken voor de realisatie van het Project, waaronder in ieder geval maar niet uitsluitend te verstaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. sloop, verwijdering en verplaatsing van aanwezig groen, stobben, opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen;</li> <li>b. het al dan niet saneren van de bodem en grondwater;</li> <li>c. het zorgdragen voor de aansluiting van het Projectgebied c.q. het Project op bestaande voorzieningen als elektra, riolering, openbaar groen, voetpaden en wegen;</li> <li>d. het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;</li> <li>e. de aanleg van (tijdelijke) (bouw)straten;</li> </ul>
College	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gooise Meren;
GBO	Gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580
Gemeenteraad	de raad van de gemeente Gooise Meren;
Kernteam	het Kernteam van de projectorganisatie bestaat bij het sluiten van de Overeenkomst uit de heer/mevrouw ..... namens de Gemeente en de heer/mevrouw ..... namens de Koper. Het Kernteam bewaakt de lopende gang van zaken van het Project;

Leveringsakte	de notariële akte waarbij de juridische eigendom van een onroerende zaak overgaat en waarvan een afschrift wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster;
Nadeelcompensatie	compensatie voor schade als bedoeld in artikel 15 van de Omgevingswet;
Notaris	notariskantoor ..... te .....
Overeenkomst	onderhavige Koop- en relisatieovereenkomst tussen de Gemeente en de Koper;
Ow	Omgevingswet;
Participatie	in het kader van het Project te voeren relevante gesprekken met belanghebbenden en belangstellenden, vooral omwonenden, ten einde de kwaliteit van het Project te verbeteren;
Plankosten	de werkzaamheden die in verband met de ontwikkeling en realisering van het Project door de Gemeente worden uitgevoerd en waarvan de kosten voor rekening en risico van de Koper komen en zoals nader opgenomen in Artikel 13;
Planologische maatregel	een maatregel die fungeert als juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven waarin de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd zijn voor een gebied;
Projectvoorstel	het BLVC- en participatieplan op hoofdlijnen, het schetsontwerp, de GPR-scores en het plan voor lokale- regionale toewijzing en interactie met de buurt, die onderdeel uitmaken van de inschrijving van Koper, waarmee Koper de aanbesteding heeft gewonnen en op basis waarvan Koper het Project gegund heeft gekregen;
Projectgebied	het gebied tussen de Slochterenlaan in Bussum, het toekomstige speelveld en de (bebouwing aan de) Laan van Suchtelen van de Haare, aangegeven als Ontwikkelvlak op het aan deze overeenkomst gehechte kavelpaspoort in <b>Bijlage 1</b> ;
Product(en)	de documenten, maquettes, audiovisuele materialen en overige producten die ter uitwerking van deze Overeenkomst worden vervaardigd;
Project	het geheel van werkzaamheden, gericht op het ontwikkelen, Bouw- en Woonrijp maken alsmede het (doen) realiseren van het Woningbouwprogramma;
Sociale huurwoning	een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c lid 1a van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

Stuurgroep	het overleg tussen bestuurlijk opdrachtgever van de Gemeente, de directie van de Koper en het Kernteam, waarin strategische beslissingen worden genomen met betrekking tot de realisering van het Project;
Woningbouwprogramma	het woningbouwprogramma opgenomen in Artikel 9 van onderhavige Overeenkomst;
Woonrijp maken	de noodzakelijk te verrichten werkzaamheden waaronder begrepen maar niet uitsluitend, wegen, voetpaden, groen en parkeerplaatsen alsmede het plaatsen / aanleggen van riolering, kabels en leidingen, lichtmasten en dergelijke, in zowel de ondergrond als de bovengrond van het Projectgebied;
Woonzorgwoning	een woning (waaronder slechts appartementen worden begrepen) die wordt gerealiseerd en waarop het zorgconcept van toepassing is, zoals in het Projectvoorstel is opgenomen (of daaraan is gelijk te stellen), inclusief de eventueel daarbij behorende privé-parkeerplaats(en) en overige aanhorigheden.

## 1.2 Interpretatie

Tenzij deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders bepaalt, geldt bij de interpretatie van deze Overeenkomst het volgende:

- a. de overwegingen en Bijlagen zijn onverbrekkelijk verbonden met -en maken deel uit van- deze Overeenkomst. Een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat derhalve tevens een verwijzing naar deze overwegingen en Bijlagen;
- b. de aanhef, kopjes en nummering van Artikelen of Bijlagen (of onderdelen daarvan) zijn slechts opgenomen ter vergemakkelijking van het gebruik en hebben geen invloed op de interpretatie ervan;
- c. de woorden "daaronder begrepen" en woorden van gelijke strekking betekenen "daaronder begrepen doch niet beperkt tot";
- d. een verwijzing naar een persoon geldt tevens als een verwijzing naar een natuurlijk persoon, een personenvennootschap of een rechtspersoon; en
- e. het enkelvoud wordt geacht mede te omvatten het meervoud en vice versa en een verwijzing naar een mannelijke vorm wordt mede geacht te omvatten een verwijzing naar een vrouwelijke vorm en vice versa.

## 2 INHOUD EN DOEL

- 2.1 De Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op de eigendomsoverdracht van het Verkochte aan de Koper ten einde de realisatie van het Project te verwezenlijken.
- 2.2 Met de Overeenkomst leggen de Partijen ook de afspraken en uitgangspunten vast met betrekking tot het verhaal van kosten zoals is bedoeld in Artikel 13.13 van de Omgevingswet, waarmee het Project economisch uitvoerbaar is.

## 3 PROJECTORGANISATIE

- 3.1 Voor de coördinatie van en het toezicht op (de voortgang van) de in het kader van de Overeenkomst door ieder der Partijen te verrichten activiteiten, zijn Partijen overeengekomen een Kernteam in het leven te roepen.
- 3.2 Het staat Partijen vrij om leden van dit team te vervangen na overleg met de andere Partij.
- 3.3 Het Kernteam komt zo vaak bijeen als het dat nodig acht.
- 3.4 Leden van het Kernteam zijn vanuit die functie niet bevoegd Partijen juridisch te binden, tenzij dit blijkt uit de statuten van Partijen of uit een uitdrukkelijke schriftelijke volmacht.

- 3.5 Het Kernteam overlegt naar behoefte met de Stuurgroep. De Stuurgroep kiest richting in strategische besluiten welke, indien nodig, aan de bevoegde organen ter vaststelling worden aangeboden. Verslag van het overleg in de Stuurgroep wordt door een van de leden van het Kernteam opgesteld.

## 4 PARTICIPATIE

- 4.1 Participatie vindt plaats onder regie van de Koper.
- 4.2 Partijen stemmen met elkaar af op welke wijze en over welke onderwerpen geparticipeerd wordt op basis van het participatieplan op hoofdlijnen van Koper dat onderdeel is van zijn inschrijving.
- 4.3 Koper organiseert in ieder geval een bijeenkomst vooruitlopend op de ter inzage legging van de Planologische maatregel.
- 4.4 De Koper zal de Gemeente verslag doen van de bijeenkomsten en de Gemeente als toehoorder uitnodigen. De Gemeente kan zelf ook onderwerpen aandragen die meegenomen worden in de bijeenkomsten.

## 5 COMMUNICATIE

- 5.1 Partijen stemmen met elkaar af op welke wijze en over welke onderwerpen extern gecommuniceerd wordt over het Project.
- 5.2 In het BLVC-plan legt Koper vast op welke wijze hij met de directe omgeving over de uitvoering van het Project en de hieruit voortvloeiende werkzaamheden communiceert. Hiervoor wordt verder verwezen naar artikel 6.

## 6 VERPLICHTINGEN KOPER

- 6.1 De Koper koopt van de Gemeente het Verkochte - als bedoeld in Artikel 8.1 - bestemd voor de realisatie van het Project, onder de in deze Overeenkomst vermelde voorwaarden.
- 6.2 De Koper ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico het Project zoals beschreven in de Artikelen 9 en 10 en conform het bepaalde omtrent de Planning in Artikel 12. Koper is verplicht als winnende inschrijver bij de aanbesteding, het door hem ingediende schetsontwerp te realiseren.
- 6.3 De Koper zal zorgdragen voor het indienen van de benodigde documenten ten behoeve van alle voor het Project benodigde (planologische) procedures, vergunningen en ontheffingen.

- 6.4** De Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor (de aanleg van) de aansluiting van het Project op de openbare weg. Dit zal geschieden in overleg met en na goedkeuring van de Gemeente.
- 6.5** De Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het tijdig aanvragen van huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen c.a. en de riolering binnen het Project.
- 6.6** De Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het Bouw- en Woonrijp maken overeenkomstig hetgeen is bepaald in Artikel 11.
- 6.7** Om de overlast in de directe omgeving van het Projectgebied zoveel mogelijk te beperken, stelt de Koper een BLVC-plan op dat ter toetsing en goedkeuring aan de Gemeente wordt voorgelegd. Koper is verplicht als winnende inschrijver van de aanbesteding, de beschrijving op hoofdlijnen uit te werken in dit BLVC-plan. De bouwwerkzaamheden worden met in achtneming van het door de Gemeente goedgekeurde BLVC-plan uitgevoerd. Het uitvoeren van een nulmeting van de openbare ruimte grenzend aan het Projectgebied, voorafgaande aan de werkzaamheden, zal onderdeel uitmaken van het op te stellen BLVC-plan (zie ook Artikel 5.2).
- 6.8** De Koper verplicht zich de werkzaamheden zo te organiseren, dat de overlast voor omwonenden in redelijkheid zoveel mogelijk wordt beperkt. De winnende partij van de locatie Fortlaan is verplicht om de bouwwerkzaamheden op de locaties Slochterenlaan-Noord, Slochterenlaan-Zuid en de Fortlaan te coördineren. Dat houdt onder meer in, maar niet uitsluitend, dat de winnende partij van de locatie Fortlaan zich verplicht om (de uitvoering van) de BLVC-plannen van de hiervoor genoemde 3 locaties, onderling af te stemmen.
- 6.9** De Koper informeert omwonenden conform de termijnen van het BLVC-plan over de aanvang van de diverse (bouw)werkzaamheden gedurende de hele looptijd van het Project.
- 6.10** De Koper zal de door de Gemeente aan te wijzen personen die belast zijn met toezicht:
- a. voortdurend vrije toegang tot het Projectgebied verlenen;
  - b. medewerking verlenen aan het verrichten van controlemetingen, een en ander onverminderd de bevoegdheden van de ambtenaren bouwtoezicht en met inachtneming van de door de aannemer ter plaatse te stellen veiligheidsvoorschriften.
- 6.11** De Koper verplicht zich om géén mogelijkheden tot het realiseren van rookkanalen aan te bieden als standaardwerk en meerwerk bij de verkoop van de Woonzorgwoningen.

## **7** VERPLICHTINGEN GEMEENTE

- 7.1** De Gemeente is bereid haar medewerking te verlenen om de realisatie van het Project mogelijk te maken en zal al het mogelijke doen wat in haar macht en binnen haar bevoegdheden ligt.
- 7.2** De Gemeente verplicht zich de benodigde (planologische) procedures tijdig op te starten, en de (planologische) procedures conform wettelijke termijnen te voeren. De Gemeente zal haar

bevoegdheid tot het verdagen van termijnen zo veel als mogelijk beperken. De Gemeente bevordert dat voornoemde (planologische) procedures zo voorspoedig mogelijk kunnen worden afgerond.

- 7.3** De Gemeente spant zich in om bij eventuele verzoeken, bezwaren en beroepen voor nadeelcompensatie, zorg te dragen voor een voortvarende afhandeling hiervan.
- 7.4** De Gemeente spant zich in om te bevorderen dat andere overheden en instellingen - voor zover dat nodig is- hun medewerking zullen verlenen aan de realisatie van het Project.
- 7.5** Indien de voor de totstandkoming van het Project noodzakelijke Planologische maatregel en/of vergunningen, en/of ontheffingen en/of goedkeuringen niet onherroepelijk worden onder meer als gevolg van een rechterlijke uitspraak, zullen Partijen in overleg treden over de aard, omvang en consequenties (van deze uitspraak) voor de ontwikkeling van het Project. Partijen nemen de inspanningsverplichting op zich om tot een wijziging op de ontwikkeling te komen, waarbij zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan het oorspronkelijke plan. Indien Partijen besluiten een nieuwe Planologische maatregel en/of vergunning(en) en/of ontheffing(en) en/of goedkeuring(en) in procedure te brengen, is het bepaalde in dit Artikel en Artikel 4 over Participatie van overeenkomstige toepassing.
- 7.6** De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van het eventueel niet of vertraagd tot stand komen van de voor de realisatie benodigde besluitvorming en evenmin voor de gevolgen van schorsing en/of vernietiging van de in het kader van de realisatie tot stand gebrachte besluitvorming, tenzij de schade het gevolg is van door de civiele rechter en/of bestuursrechter vastgesteld toerekenbaar tekortschieten van de Gemeente.
- 7.7** De eventuele kosten voor door de Gemeente in te schakelen externe rechtskundige bijstand met betrekking tot (bezwaar- en beroeps)procedures in verband met de gewenste Planologische maatregel worden door de Koper gedragen en behoeven de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Koper. De Koper is verantwoordelijk voor de kosten van de eigen inzet en de door hem eventueel in te schakelen externe deskundige(n) ten behoeve van de uitvoering van deze procedures.

## **8** GRONDVERKOOP

### **8.1 HET VERKOCHE**

#### Omschrijving van het Verkochte

De Gemeente verkoopt aan Koper, die koopt van de Gemeente, een perceel grond in de huidige staat gelegen aan de Slochterenlaan in Bussum, kadastraal bekend gemeente Bussum, sectie F, nummer 2151 gedeeltelijk, waarbij het Verkochte circa 1.809 vierkante meter groot is, waarvoor wordt verwezen naar kavelpaspoort Slochterenlaan Zuid in **Bijlage 1**. Eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven grenzen, geven geen aanleiding tot wijziging van deze overeenkomst, de akte van levering en/of wijziging

van bedoelde tekening. Het Verkochte is bestemd om te worden bebouwd met één woongebouw voor **X aantal appartementen**, met Woonzorgwoningen in het sociale huursegment en gezamenlijke voorzieningen die eventueel ook voor de wijk zijn.

Het Verkochte wordt voor de heffing van omzetbelasting aangemerkt als bouwterrein als bedoeld in artikel 11, lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, dat nog niet als bedrijfsmiddel in gebruik is genomen. De Gemeente verklaart in deze te handelen als ondernemer. Koper is over het Verkochte omzetbelasting verschuldigd tegen het algemene tarief van 21%.

#### Uitmeting

Het Verkochte moet door het Kadaster uitgemeten worden. De door Partijen gedane aanwijzing aan de landmeter van de grenzen is tussen hen bindend.

#### Afwijkende oppervlakte

Er geldt geen verrekening van onder- of overmaat van de terreinoppervlakte ten aanzien van het Verkochte.

### **8.2 KOOPSOM**

De koopsom bedraagt €1,- (zegge: één euro) te vermeerderen met kosten koper en omzetbelasting.

### **8.3 BELASTINGEN EN KOSTEN**

Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belastingen en (andere) kosten geldt dat de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, omzetbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten, voor rekening zijn van de Koper.

### **8.4 LEVERING**

De Leveringsakte zal uiterlijk worden verleden 2 maanden nadat sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning, ten overstaan van een door Koper te kiezen notariskantoor.

De Gemeente wenst het Verkochte tot 1 juli 2025 te gebruiken als depot voor wegwerkzaamheden. Koper stemt hiermee in. Dat heeft tot gevolg dat de eigendomsoverdracht van het Verkochte pas na 1 juli 2025 kan plaatsvinden.

### **8.5 VERKLARINGEN GEMEENTE**

De Gemeente verklaart:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte.

- b. Tot op heden zijn ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- c. Ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld.
- d. Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- e. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
- f. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- g. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- h. Er zijn de Gemeente geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek bekend.
- i. Er behoeven voorzover aan de Gemeente bekend aan de Koper geen kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek te worden opgelegd, anders dan die ingevolge artikel 16.
- j. Er zijn de Gemeente geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht bekend.
- k. Er zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, anders dan die op grond van de Wet bodembescherming.
- l. Alle lasten, belastingen en heffingen, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.
- m. Met betrekking tot het Verkochte en/of de eventueel meeverkochte roerende zaken is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.

## **8.6 MEDEDELINGSPLICHT**

De Gemeente staat er voor in, dat zij aan de Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van de Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan de Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de Koper verlangd mag worden, door de Gemeente niet behoeven te worden verstrekt.

## **8.7 OVERIGE VERKLARINGEN VAN GEMEENTE**

De Gemeente verklaart:

- a. Het Verkochte - met inachtneming van het verder in deze Overeenkomst bepaalde - te leveren in de huidige staat, (planologische) functies en gebruik. Het is haar niet bekend dat het huidige gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
- b. Het is haar niet bekend dat heden een verplichting bestaat het Verkochte aan de Gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- c. Het is haar niet bekend dat de Gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen. Het is haar niet bekend dat het gebied waarin het Verkochte is gelegen in het Omgevingsplan Gooise Meren is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.
- d. Het Verkochte is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht;
- e. Het is haar niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake van het plan als in lid c van dit artikel bedoeld dan wel tot onteigening
- f. Haar zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte.
- g. Het is haar niet bekend dat met betrekking tot het Verkochte een splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet, is aangevraagd.

## 8.8 VERKLARINGEN VAN KOPER

De koper verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in deze Overeenkomst bedoelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar (hadden kunnen) zijn;
- b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van de milieurapportage (Bijlage 3).
- c. Het Verkochte te gebruiken als bouwlocatie ten behoeve van de realisatie van het Project met het daarbij horende Woningbouwprogramma.

## 8.9 BANKGARANTIE / WAARBORG SOM

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming door Koper van de krachtens de Overeenkomst op hem rustende verplichtingen tot betaling van de in Artikel 13 bedoelde (resterende) Plankosten, wordt door Koper uiterlijk binnen vier (4) weken nadat deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend, een bankgarantie van € 60.000,-- gesteld of een waarborgsom gestort.

Zodra Koper aan zijn verplichting tot betaling van € 12.000,-- binnen 14 dagen na ondertekening van de Overeenkomst heeft voldaan, wordt de bankgarantie of waarborgsom verlaagd tot de zekerheidsstelling die van Koper wordt verlangd op grond van de overige mijlpalen genoemd in Artikel 13.4, te weten een bedrag groot € 48.000,--.

De bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en in ieder geval de clause te bevatten, dat de bank op het eerste verzoek van de Gemeente als de Koper naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Koper failliet wordt verklaard dan wel aan de Koper surséance van betaling wordt verleend, aan de Gemeente zal betalen het bedrag dat de Koper ter zake van de eerder bedoelde verplichting verschuldigd is. De Gemeente is daarbij bevoegd de uitvoering van ontbrekende werken en werkzaamheden, voor rekening en risico van de Koper, zelf uit te voeren of aan derden op te dragen.

Indien de Koper kiest voor het storten van een waarborgsom, op de derdenrekening van de Notaris, zijn de kosten en rentes, die hieraan verbonden zijn, voor zijn rekening en risico.

Indien op grond van dit Artikel door Koper reeds een bankgarantie is gesteld of een waarborgsom gestort én op grond van deze Overeenkomst komt te vervallen, dan zal Gemeente de bankgarantie zo spoedig mogelijk terugsturen dan wel de waarborgsom zo spoedig mogelijk restitueren.

#### **8.10 DE BETALING DOOR KOPER**

- a. De Koper moet het door hem verschuldigde bedrag vóór de ondertekening van de Leveringsakte hebben voldaan, door overmaking naar de kwaliteitsrekening van de Notaris, zodanig dat het bedrag voor de ondertekening van de Leveringsakte daarop is bijgeschreven en dit door de bank aan de Notaris is bevestigd.
- b. De betaling aan of ten behoeve van de Gemeente vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van de Leveringsakte in de openbare registers van het Kadaster, en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag zeker is.
- c. De Gemeente is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de Leveringsakte en het doorbetalen een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

#### **8.11 BATEN EN LASTEN**

De baten van het Verkochte en de over het Verkochte door publiekrechtelijke organen geheven periodieke lasten komen voor rekening van de Koper vanaf de datum van juridische levering.

## **9 WONINGBOUWPROGRAMMA**

- 9.1 Het Woningbouwprogramma bestaat uit één woongebouw voor **X aantal appartementen**, met Woonzorgwoningen in het sociale huursegment en gezamenlijke voorzieningen die eventueel ook voor de wijk zijn.

- 9.2** Koper is verplicht als winnende inschrijver bij de aanbesteding, het door hem ingediende schetsontwerp te realiseren.

## 10 DUURZAAMHEIDSEISEN

- 10.1** Koper garandeert ten aanzien van duurzaamheid dat bij de ontwikkeling van het Verkochte zijn Projectvoorstel wordt gerealiseerd, waaronder:

- a. het ingediende schetsontwerp als onderdeel van de inschrijving van Koper;
- b. de door Koper in zijn Projectvoorstel opgegeven GPR-scores per thema:
  - Energie [ ] conform Projectvoorstel;
  - Milieu [ ] conform Projectvoorstel;
  - Gezondheid [ ] conform Projectvoorstel;
  - Gebruikskwaliteit [ ] conform Projectvoorstel;
  - Toekomstwaarde [ ] conform Projectvoorstel.

hierna gezamenlijk te noemen: de "GPR-scores".

- 10.2** Koper dient bij de gemeentelijke toetsing van de aanvraag voor de omgevingsvergunning, met schriftelijke rapportage(s), ten genoegen van de Gemeente, aan te tonen dat de GPR-scores ook daadwerkelijk door Koper worden gerealiseerd.

- 10.3** Koper dient uiterlijk binnen drie (3) maanden na oplevering van het Project, ten genoegen van Gemeente, aan te tonen dat overeenkomstig zijn toezegging:

- a. met de realisatie van het Project de GPR-scores per thema, zoals in lid 1 van dit artikel genoemd, zijn waargemaakt;
- b. dat de maatregelen die daartoe ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning waren voorzien ook daadwerkelijk zijn aangebracht, of dat de GPR-scores per thema op alternatieve wijze zijn gerealiseerd, aangetoond door middel van een GPR-certificaat.

- 10.4** Bij een eventuele geconstateerde overtreding van deze verplichtingen, verbeurt Koper een onmiddellijk opeisbare boete aan Gemeente welke boete berekend wordt als volgt: voor iedere 0,1 punt GPR-score per thema, die na oplevering van het Project niet blijkt te zijn gerealiseerd, wordt een boete verbeurd van €50.000,- (zegge: vijftigduizend euro). Vorenstaande laat onverlet de rechten die Gemeente aan de wet kan ontleen ter zake van niet-nakoming.

## **11 BOUW- EN WOONRIJP MAKEN**

- 11.1** De Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het (doen) Bouwrijp maken van het Projectgebied. Het Bouwrijp maken zal geschieden, in overleg met de Gemeente.
- 11.2** De Koper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het (doen) Woonrijp maken van het Projectgebied overeenkomstig een door de Koper in nauwe samenspraak met de Gemeente op te stellen Inrichtingsplan.
- 11.3** De Koper is verplicht om middenspanningsruimten en/of transformatorstations te realiseren met voldoende capaciteit in het woongebouw, of in nauwe samenspraak met de gemeente elders op het Projectgebied, zodanig dat die goed bereikbaar zijn voor de nutsbedrijven.
- 11.4** De Koper is verplicht een revisietekening aan de Gemeente te overleggen.

## **12 FASERING EN PLANNING**

- 12.1** De Koper heeft een inspanningsverplichting om de realisatie, en de daadwerkelijke uitvoering daarvan, van het Project te zijn gestart uiterlijk twee jaar na ondertekening van deze Overeenkomst.
- 12.2** De Koper heeft een inspanningsverplichting om het Project in twee jaar na het verkrijgen van de voor het Project benodigde onherroepelijke omgevingsvergunning(en), te realiseren.
- 12.3** Zodra één van Partijen verwacht niet in staat te zijn om een door haar te verrichten werkzaamheid te verrichten maakt het Kernteam daarvan onverwijld melding in de Stuurgroep. Partijen verplichten zich om dan met elkaar in overleg te treden om te bezien op welke wijze de werkzaamheden alsnog binnen de onder Artikel 12.1 en 12.2 gestelde termijnen kunnen worden verricht. Blijkt het in redelijkheid niet mogelijk de werkzaamheden alsnog binnen de gestelde termijnen te verrichten dan passen Partijen de termijnen aan. Bij aanpassing van de termijnen hebben Partijen jegens elkaar een inspanningsverplichting om zoveel mogelijk recht te doen aan de oorspronkelijke termijnen. Na aanpassing van de termijnen zal de aangepaste en door Partijen geaccordeerde versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.

## 13 DOOR KOPER AAN GEMEENTE UIT HOOFDE VAN DEZE OVEREENKOMST VERSCHULDIGDE BEDRAGEN

- 13.1** De Plankosten zijn voor rekening en risico van de Koper. Het betreft een vast bedrag, waarbij meerkosten alleen betaalbaar worden gesteld wanneer daarover, voorafgaande aan de werkzaamheden, overeenstemming tussen Partijen is bereikt. Deze Plankosten bestaan ondermeer uit de volgende onderdelen:
- planbegeleiding en projectmanagement;
  - de juridisch planologische procedure;
  - het opstellen van deze Overeenkomst en mogelijke vervolg overeenkomsten en/of allonges;
  - het beoordelen en goedkeuren van BLVC- en Inrichtingsplannen;
  - het deelnemen aan overleggen met de CRK&E;
  - (agenda)lidmaatschap van de (bouw)vergaderingen.
- 13.2** De Plankosten zijn vastgesteld op een vast bedrag van €60.000,- (zegge: zestigduizend euro) rekening houdend met een doorlooptijd van 2 jaar te rekenen vanaf het moment van ondertekening van deze Overeenkomst.
- 13.3** De in de meest recente gemeentelijke legesverordening opgenomen leges ten behoeve van het opstellen van de planologische maatregel komen als gevolg van de vergoeding van Plankosten door de Koper te vervallen. Dit betreft niet de bouwleges.
- 13.4** Het totaal aan Plankosten wordt overeenkomstig onderstaande tabel door de Koper uiterlijk voldaan binnen 14 dagen na het bereiken van de in de tabel genoemde mijlpalen:

Plankosten		
Betalingsmoment	Percentage	Bedrag
Ondertekening Overeenkomst	20%	€12.000,-
Vaststellen planologische maatregel door Gemeenteraad	30%	€18.000,-
Onherroepelijke planologische maatregel	20%	€12.000,-
Onherroepelijke omgevingsvergunning	30%	€18.000,-

- 13.5** Indien de planologische maatregel niet onherroepelijk wordt en Partijen in onderling overleg niet een voor beide Partijen acceptabel alternatieve planologische maatregel in procedure brengen, heeft de Koper geen recht op restitutie van de reeds aan de Gemeente voldane

Plankosten overeenkomstig het schema van dit Artikel. Betaling van het in dit Artikel bedoelde bedrag, staat los van betaling van verschuldigde (bouw-)leges, met dien verstande dat de diensten waarvan de kosten (van de planologische procedure) reeds door middel van deze Overeenkomst zijn verhaald, niet nogmaals via de leges worden verhaald.

- 13.6** Partijen gaan ervan uit dat terzake van de hierboven bedoelde bijdrage geen btw is verschuldigd (overheidsprestaties).

## **14 BODEMGESTELDHEID**

- 14.1** Het Verkochte is in 2009 gesaneerd. Partijen zijn bekend met de inhoud van de milieurapportage (Bijlage 3): het vooronderzoek en verificatieonderzoek 2024, het evaluatierapport bodemsanering 2009 en het saneringsplan op hoofdlijnen 2009.
- 14.2** Gemeente is niet aansprakelijk voor enige bodemverontreiniging, ook niet wanneer op enig moment mocht blijken dat het Verkochte meer of met andere stoffen is verontreinigd dan blijkt uit de bedoelde milieurapportage (Bijlage 3). Koper zal Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen. Koper vrijwaart Gemeente voor alle aanspraken van derden met betrekking tot verontreiniging (afkomstig) van het Verkochte.

## **15 PARKEREN**

Voor wat betreft het parkeren in het Projectgebied dient de Koper zorg te dragen voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor bewoners, personeel en bezoekers overeenkomstig de 'Uitgangspunten en werkwijze parkeereis Gooise Meren 2023' van 18 juli 2023. Koper is ermee bekend dat de toekomstige adressen van de nieuwbouwappartementen zijn uitgesloten van het kunnen verkrijgen van een parkeervergunning voor het omliggende vergunninghoudersgebied.

## **16 SOCIALE HUUR MET ZORG**

- 16.1** Voor de woningen geldt dat deze gedurende een periode van minimaal 25 jaar na oplevering van de betreffende woning als Sociale huurwoning worden verhuurd. Bovendien geldt dat deze Sociale huurwoningen gedurende een periode van minimaal 15 jaar na oplevering van de betreffende woning als Woonzorgwoning worden verhuurd.
- 16.2** Indien de Sociale huurwoningen (die de eerste 15 jaar ook Woonzorgwoningen zijn) binnen 25 jaren na de datum van oplevering van de betreffende woning worden onttrokken aan het sociale segment en derhalve niet langer als Sociale huurwoningen worden verhuurd, dan betaalt de Koper of zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel een boete ten bedrage van € 250.000,- per woning die onttrokken is aan het sociale segment, te vermeerderen met een inflatiecorrectie die wordt bepaald door de Consumentenprijsindex (CPI) zoals vastgesteld door

het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), waarbij 1 januari 2025 als peildatum voor deze verhoging wordt genomen. Deze bepalingen van het eerste lid en het tweede lid worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, in de Leveringsakte opgenomen.

- 16.3** De Koper of zijn rechtsopvolger(s) kan een Sociale huurwoning (die de eerste 15 jaar ook een Woonzorgwoning is) gedurende de in het eerste lid gestelde termijn vervreemden, daaronder het vestigen van een zakelijk recht begrepen. Aan het vervreemden aan andere partijen wordt de voorwaarde gesteld dat de Koper of zijn rechtsopvolger(s) hiervoor toestemming zal vragen aan de Gemeente. De toestemming zal niet op onredelijke gronden geweigerd worden, maar aan toestemming kunnen wel nadere voorwaarden verbonden worden.
- 16.4** Voor het onttrekken van een of meer van de Woonzorgwoningen binnen 15 jaren na de datum van oplevering van de betreffende woning(en) zodanig dat de woning(en) niet langer als Woonzorgwoning(en) worden verhuurd, heeft Koper of zijn rechtsopvolger(s) voorafgaande schriftelijke toestemming van het College nodig.
- 16.5** In de Leveringsakte wordt opgenomen dat Koper (en zijn rechtsopvolger(s)) verplicht is bij vervreemding (waaronder ook begrepen het vestigen van een zakelijk recht) van één of meer van de in dit Artikel bedoelde Sociale huurwoningen (die de eerste 15 jaar ook Woonzorgwoningen zijn), de bepalingen in dit Artikel aan iedere rechtsopvolger ten behoeve van de Gemeente op te leggen en te aanvaarden, zolang de genoemde termijn voor de betreffende categorie nog niet is geëindigd door tijdsverloop.

## **17** SCHADE OPENBARE RUIMTE

- 17.1** Eventuele schade aan de bestaande openbare ruimte (waaronder begrepen rijwegen, trottoirs en bomen) rond het Projectgebied voor zover aantoonbaar ontstaan door de werkzaamheden tijdens de bouw die verband houden met dit Project, is voor rekening en risico van de Koper. De Koper verplicht zich op eigen kosten op eerste verzoek van de Gemeente de openbare ruimte in de oorspronkelijke toestand naar genoegen van de Gemeente te (doen) herstellen. Voordat de bouwwerkzaamheden van start gaan, voeren Gemeente en de Koper gezamenlijk een zogenaamde nulmeting uit met betrekking tot de openbare ruimte ter plaatse van het Projectgebied.
- 17.2** Indien Koper om welke reden dan ook de schade aan de openbare ruimte zoals bedoeld in lid 1. niet of niet volledig naar genoegen van de Gemeente heeft hersteld na daartoe in gebreke te zijn gesteld waarbij nog een redelijke termijn tot nakoming is gegeven, is Gemeente gerechtigd voor rekening en risico van Koper het herstel te laten uitvoeren.

## **18** EERSTE TOEWIJZING AAN LOKALE/REGIONALE INGEZETENEN

Koper spant zich in om de Sociale huurwoningen (die de eerste 15 jaar ook Woonzorgwoningen zijn) bij eerste toewijzing zoveel mogelijk toe te wijzen aan lokale- dan wel regionale ingezetenen.

Koper is verplicht als winnende inschrijver bij de aanbesteding, het door hem ingediende projectvoorstel voor eerste toewijzing aan lokale- dan wel regionale ingezetenen alsmede de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de interactie tussen bewoners en met de buurt in de gebruiksfase, te realiseren.

## 19 MATERIALENPASPOORT

Koper dient een materialenpaspoort op te stellen en is verantwoordelijk voor de registratie daarvan in het Madaster, of een vergelijkbaar registratiesysteem.

## 20 AANSPRAKELIJKHEID

- 20.1** In geval van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, is de Koper aansprakelijk voor de directe schade van de Gemeente die wordt veroorzaakt door of als gevolg van het tot stand brengen van het Project. Koper herstelt deze schade dan wel vergoedt deze financieel.
- 20.2** Gemeente behoudt – hetgeen door de Koper wordt erkend – bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van Overeenkomst en de voortgang van de uitvoering daarvan.

## 21 NADEELCOMPENSATIE

- 21.1** Gemeente is bereid een wijziging van de Planologische maatregel op verzoek van de Koper in procedure te brengen, onder de voorwaarde dat de Koper zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de Planologische maatregel bereid verklaart de eventueel daaruit voortvloeiende en onherroepelijke nadeelcompensatie, volledig aan de Gemeente te vergoeden.
- 21.2** Partijen wensen de mogelijke schadelijke gevolgen van de planologische wijziging(en) ten gevolge van het realiseren van het Project, bestaande uit het mogelijk toekennen van nadeelcompensatie door de Gemeente aan derden, op grond van artikel 13.3c Ow, uitdrukkelijk onderling te regelen.
- 21.3** Koper zal een risicoanalyse laten opstellen over eventueel te verwachten nadeelcompensatie van eerdergenoemde wijziging van de Planologische maatregel.

- 21.4** De door de Gemeente vastgestelde Verordening nadeelcompensatie Gooise Meren 2024 (hierna: Verordening nadeelcompensatie), is van kracht op grond waarvan de Koper als derde-belanghebbende, nadrukkelijk en tijdig betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om nadeelcompensatie.
- 21.5** Partijen komen overeen, dat Koper aan de Gemeente de te maken werkelijke kosten verschuldigd zal zijn in verband met de nadeelcompensatie die door de Gemeente aan derden is toegekend ingevolge de artikelen 15.1, 15.8 en 15.9 Ow.
- 21.6** De kosten als genoemd in lid 5 van dit Artikel hebben betrekking op de ten behoeve van het Project benodigde Planologische maatregel(en) en wel tot de werkelijke hoogte van die kosten, de te maken kosten van externe advisering, zoals genoemd in de vigerende Verordening nadeelcompensatie en de (nadeelcompensatie) kosten, die in de ruimste zin van het woord verband houden met de onderhavige ontwikkeling.
- 21.7** Conform de Verordening nadeelcompensatie geeft de Gemeente - na ontvangst van een aanvraag tot nadeelcompensatie - opdracht voor het opstellen van een extern advies zulks na overleg met de Koper en goedkeuring van de offerte voor het externe advies. Na het uitbrengen van het externe advies en de beoordeling hiervan, keert de Gemeente - indien aan de orde - de vastgestelde nadeelcompensatie aan de aanvrager uit. De Koper heeft het recht om bij een aanvraag tot nadeelcompensatie een 'second opinion' voor eigen rekening te laten uitvoeren, alvorens tot uitkering kan worden overgegaan. De Koper is voorts gerechtigd met de aanvrager in overleg te treden en tot een minnelijke regeling te komen.
- 21.8** Nadat door de Gemeente de nadeelcompensatie is toegekend en deze beslissing onherroepelijk is geworden, is de Koper het bedrag van de betreffende nadeelcompensatie en de kosten voor de externe advisering c.a. aan de Gemeente verschuldigd. De Koper zal op eerste verzoek van de Gemeente binnen 30 dagen na de dagtekening van dat verzoek het bedrag aan haar uitbetalen.
- 21.9** Bij elke niet-, niet-tijdige, niet behoorlijke en/of niet volledige nakoming van de betalingsverplichting als bedoeld in Artikel 21.8, is de Koper over het verschuldigde de wettelijke handelsrente verschuldigd.
- 21.10** De in dit Artikel opgenomen verplichting van de Koper tot vergoeding van de onherroepelijk verschuldigde nadeelcompensatie gaat in op de datum van ondertekening van de Overeenkomst en vervalt nadat een periode van vijf (5) jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van de in deze overeenkomst genoemde Planologische maatregel, met uitzondering van op dat moment nog lopende aanvragen tot nadeelcompensatie waarop nog definitief dient te worden beslist.

## **22 TOEREKENBARE TEKORTKOMING (WANPRESTATIE)**

- 22.1** Bij een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige op Partijen rustende verplichting krachtens deze Overeenkomst, is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente.
- 22.2** Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de tekortschietende Partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen en het recht van de andere Partij op en gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere Partij opkomende kosten, schaden en interesten.

## 23 BOETEBEPALING

Bij niet-nakoming van (een van) de verplichting(en) uit artikel 9 (Woningbouwprogramma), verbeurt de Koper aan de Gemeente een direct opeisbare boete per woning/overtreding van € 50.000 vanaf de dag dat de Koper in verzuim is, te vermeerderen met € 500 per dag waarop het verzuim voortduurt. Onder verzuim wordt in deze verstaan een toerekenbare tekortkoming in de nakoming door de Koper, welke toerekenbare tekortkoming niet is hersteld nadat de Koper schriftelijk in gebreke is gesteld waarbij nog een redelijke termijn voor nakoming is gegund. De boete als bedoeld in dit Artikel zal na daartoe strekkende ingebrekestelling (waarin nog een redelijke termijn tot nakoming wordt gegeven) zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbaar zijn, onverminderd het recht van Gemeente om nakoming te vorderen en op vergoeding van kosten, (meer geleden) schade en wettelijke-rente.

## 24 ONTBINDING/OPSCHORTING

- 24.1** De Overeenkomst komt pas tot stand en krijgt niet eerder rechtskracht dan nadat het College een besluit ter zake heeft genomen en de Overeenkomst namens het College is ondertekend.

OPTIE:

De Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Raad van Commissarissen van Koper goedkeuring verleent aan het aangaan van de Overeenkomst.

- 24.2** Indien met betrekking tot de Koper faillissement of (voorlopige) surseance van betaling is aangevraagd, hij zijn onderneming staakt of wordt ontbonden, dan wel indien tegen hem strafrechtelijke vervolging wegens een misdrijf is ingesteld, heeft ieder der Partijen het recht de Overeenkomst onmiddellijk te ontbinden.
- 24.3** Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen, waaronder onder meer wordt verstaan eventuele wijzigingen van wet- en regelgeving, dan wel het niet onherroepelijk worden van de Planologische maatregel of voor het Project benodigde vergunningen, waardoor een Partij niet langer in staat is deze Overeenkomst na te komen, kan ieder der Partijen de Overeenkomst ontbinden. Het bepaalde in dit Artikel laat de wettelijke ontbindingsmogelijkheid van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek onverlet.

- 24.4** Onverminderd het bepaalde in Artikel 13 draagt ingeval van ontbinding van deze Overeenkomst elk van de Partijen haar eigen interne kosten (eigen personeel en organisatie) en de kosten van externen (adviseurs e.d.) die door de betreffende Partij zijn ingehuurd, tenzij Partijen nadrukkelijk (op onderdelen) andere afspraken hebben gemaakt over kostenverdeling.

## **25 OVERDRACHT RECHTEN EN PLICHTEN**

- 25.1** Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente staat het de Koper niet vrij rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst over te dragen aan derden. Hieronder wordt tevens verstaan een zodanige wijziging in de zeggenschapsverhoudingen door onder meer fusie, splitsing, aandelenoverdracht en verpanding van aandelen in de Koper dat de facto zeggenschap in de Koper wijzigt ten opzichte van het moment van de ondertekening van deze Overeenkomst. Het bepaalde in dit Artikel heeft goederenrechtelijke werking als bedoeld in artikel 3:83 BW.
- 25.2** In afwijking van het bepaalde in Artikel 25.1, is vervreemding aan een aan de Koper gelieerde rechtspersoon, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of maatschap, toegestaan voor zover er geen wijziging plaatsvindt ter zake de uiteindelijk belanghebbende(n).
- 25.3** In afwijking van het bepaalde in Artikel 25.1, is op voorhand een overdracht aan een uitvoerend aannemer toegestaan voor de realisatie van het Project, met dien verstande dat deze zich schriftelijk dient te conformeren aan de uitvoeringsgerelateerde onderdelen uit onderhavige Overeenkomst. De overeenkomst met de uitvoerend aannemer kan door de Gemeente op verzoek worden ingezien.

## **26 ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN**

- 26.1** Indien een der Partijen meent dat de Overeenkomst niet onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, treden Partijen op verzoek van die partij zo spoedig mogelijk, gedurende een periode van maximaal drie (3) maanden in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst op voor Partijen aanvaardbare voorwaarden kan en moet worden aangepast.
- 26.2** Een beroep op een onvoorziene omstandigheid is onderwerp van gesprek in en wordt vastgesteld door de Stuurgroep.
- 26.3** Partijen kunnen overeenkomen de in lid 1 bedoelde termijn te verlengen.
- 26.4** Na afloop van de in lid 1 en 3 bedoelde termijn, kan de meest gerede partij een beroep doen op de geschillenregeling in Artikel 27.

## 27 GESCHILLEN

- 27.1** Er is sprake van een geschil indien dit door een van beide Partijen zo wordt ervaren en aan de wederpartij kenbaar is gemaakt.
- 27.2** Voordat een geschil als beschreven in het vorige lid aan de rechter kan worden voorgelegd, proberen Partijen in goed overleg tot een voor hen beiden aanvaardbare oplossing te komen. Eerst als duidelijk wordt dat dit niet mogelijk is, dan wel duidelijk is geworden dat het niet aannemelijk is dat binnen afzienbare tijd een oplossing wordt bereikt, zullen Partijen trachten deze in eerste instantie op te lossen met behulp van Mediation, door een door beide Partijen nader overeen te komen instantie. Indien het onmogelijk gebleken is een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van Mediation, zal dat geschil worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter overeenkomstig het bepaalde in het volgende Artikel.

## 28 FORUM- EN RECHTSKEUZE

- 28.1** Leidt Mediation niet tot algehele oplossing van het geschil door ondertekening van een vaststellingsovereenkomst, dan wordt het geschil, althans het gedeelte dat niet door Mediation is opgelost, berecht door de bevoegde rechter van de Rechtbank van de plaats, waar het Projectgebied is gelegen.
- 28.2** Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 28.3** Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

## 29 DUUR EN EINDE

- 29.1** De onderhavige Overeenkomst tussen Partijen wordt aangegaan per datum ondertekening door Partijen en eindigt wanneer (i) deze ten uitvoer is gebracht en de Partijen dit na onderling overleg vaststellen en deze vaststelling schriftelijk aan ieder van Partijen is bevestigd of (ii) sprake is van onvoorziene omstandigheden en Partijen in onderling overleg niet tot aanpassing komen.
- 29.2** Slechts voor zover het de vergoeding van nadeelcompensatie betreft geldt in afwijking van het bepaalde in Artikel 29.1 het bepaalde in Artikel 21.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud te ..... op .....

I) Gemeente Gooise Meren

\_\_\_\_\_

.....

II) .....

\_\_\_\_\_

.....

**BIJLAGEN**

Bijlage 1: kavelpaspoort Slochterenlaan Zuid

Bijlage 2: Aanbestedingsdocumenten

Bijlage 3: Milieurapportage:

- vooronderzoek en verificatieonderzoek 2024,
- evaluatierapport bodemsanering 2009,
- saneringsplan op hoofdlijnen 2009.

Bijlage 2 Aanbestedingsdocumenten

1. Selectieleidraad inclusief bijlagen
2. Inschrijvingsleidraad inclusief bijlagen
3. Inschrijving van winnende partij inclusief bijlagen

CONCEPT