

DE ONDERGETEKENDE:

Naam: @
Statutaire zetel: @
Bezoekadres: @
Postadres: @
KvK nummer: @
rechtsgeldig vertegenwoordigd door @

hierna te noemen: "de koper";

overwegende:

- dat de koper van de gemeente Hilversum (hierna te noemen: de gemeente) in eigendom wenst te verwerven het hierna nader te omschrijven perceel grond, plaatselijk bekend als gelegen aan de Anthony Fokkerweg te Hilversum;
- dat de koper bereid is met de gemeente een koopovereenkomst aan te gaan onder de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in onderhavige wilsverklaring;
- dat de koper zich ervan bewust is en verklaart ermee bekend te zijn dat uitsluitend het college van burgemeester en wethouders (hierna te noemen: "het college") krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het namens de gemeente verrichten van rechtshandelingen waaronder het aangaan van een koopovereenkomst;
- dat een koopovereenkomst derhalve niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot verkoop van het college onder gelijklopende bepalingen als vermeld in onderhavige wilsverklaring is genomen, de onderhavige wilsverklaring mede door de gemeente is ondertekend en aan de koper is overhandigd;

VERKLAART ALS VOLGT:

te willen kopen en in eigendom te aanvaarden van de gemeente Hilversum:

**een perceel grond, gelegen aan de Anthony Fokkerweg te Hilversum, groot ongeveer 3.330 m², kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C, nummer 9104, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6002908, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op het aangehechte "Uittreksel kadastrale kaart Hilversum C 9104" van 31 oktober 2014 (bijlage 1),
hierna te noemen: "het verkochte";**

voor een koopsom van € @,- (@ euro), exclusief omzetbelasting en kosten koper, en voorts onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

Artikel 1 - Notariële akte van levering / voorverkoop

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden binnen een maand nadat de koper een voorverkooppercentage van 70% voor de op het verkochte te realiseren woningen heeft behaald, doch uiterlijk twaalf maanden na het totstandkomen van de koopvereenkomst (te weten de datum van ondertekening door de gemeente van onderhavig document) ten overstaan van notaris @ te @, hierna te noemen de notaris.

Het niet beschikken over een onherroepelijke omgevingsvergunning en/of het niet tijdig behalen van het voorverkooppercentage zijn omstandigheden voor risico van de ontwikkelaar en zullen geen aanleiding zijn tot het uitstellen van de datum van eigendomsoverdracht.

2. De ontwikkelaar zal zich maximaal inspannen om de verkoop van de woningen te bevorderen. De gemeente krijgt op haar verzoek inzage in de wijze waarop de ontwikkelaar deze inspanningsverplichting uitvoert. Ook krijgt de gemeente desgevraagd inzage in de reeds verkochte woningen, waartoe de ontwikkelaar een transparante registratie voert, welke informatie de gemeente vertrouwelijk zal behandelen.

3. Indien de koper uiterlijk elf maanden na het totstandkomen van de koopvereenkomst nog niet een voorverkooppercentage van 70% voor de op het verkochte te realiseren koopwoningen heeft behaald, heeft hij tot uiterlijk één maand daarna de keuze de overeenkomst te ontbinden zonder gerechtelijke tussenkomst dan wel tot het in eigendom afnemen van het verkochte.

Ingeval de koper de overeenkomst wenst te ontbinden, is hij een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom aan de gemeente verschuldigd. Koper machtigt de gemeente onherroepelijk de eventueel gestelde bankgarantie voor dit doel in te roepen.

Ingeval de koper geen gebruik maakt van zijn recht tot ontbinding, is hij gehouden zijn medewerking te verlenen tot het in eigendom afnemen van het verkochte.

Artikel 2 - Kosten en belastingen

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de aankoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering zijn voor rekening van de koper en zijn niet in de koopsom inbegrepen.

Artikel 3 - Koopsom

1. De betaling van de koopsom, rente en van de overige kosten, rechten en belastingen, vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening van de notaris, uiterlijk met valuterig van de dag van ondertekening van de akte.
3. Uitbetaling aan de gemeente zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
4. Met ingang van de overeengekomen uiterlijke datum van eigendomsoverdracht, zoals bepaald in artikel 1, is de koper over de koopsom aan de gemeente de wettelijke rente voor handelstransacties verschuldigd.

Artikel 4 - Betaling waarborgsom.

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is de koper verplicht, uiterlijk een maand nadat hem het besluit tot verkoop van het college is overhandigd, bij de gemeente als waarborgsom een bedrag te storten ter grootte van tien procent van de koopsom.
2. Over de waarborgsom wordt door de gemeente geen rente vergoed.
3. In plaats van de waarborgsom kan de koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de gemeente een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende tenminste een maand na de overeengekomen uiterste datum van eigendomsoverdracht haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren.
4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan koper opgelegde verplichting is artikel 13 (*Ingrekestelling / verzuim*) van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 - Bestemmingsplan "Herontwikkeling Anthony Fokkerweg"

Het verkochte is gelegen in het bestemmingsplan "Herontwikkeling Anthony Fokkerweg", vastgesteld door de gemeenteraad van Hilversum bij besluit van 10 december 2014 en onherroepelijk met ingang van 30 januari 2015.

Het verkochte is bestemd voor "Wonen-1" en "Tuin" als omschreven in de bij het

bestemmingsplan behorende voorschriften (bijlage 3) .

Artikel 6 - Verklaringen gemeente

De gemeente verklaart:

- a. De gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
- b. Ter zake van de verkoop is omzetbelasting verschuldigd.
- c. Er bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten met betrekking tot het verkochte.
- d. In het verkochte is geen ondergrondse tank aanwezig.
- e. Met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding of arbitrage aanhangig.

Artikel 7 - Feitelijke levering / bodem / grondwater

1. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden in bouwrijpe staat.
Onder "bouwrijpe staat" verstaan partijen: vrij van bomen en struiken, vrij van verhardingen, vrij van kabels en leidingen en voor wat betreft de grónd in een zodanige milieutechnische staat, dat de grond geschikt is voor de door partijen beoogde bestemming (Wonen).
2. Het verkochte maakt onderdeel uit van de locatie "Stortterreinen en vloeivelden Jan van der Heijdenstraat Hilversum".

De grond is door de gemeente functioneel gesaneerd – dat wil zeggen tot de terugsaneerwaarde voor de bestemming Wonen - op basis van een door de provincie Noord-Holland goedgekeurd (beschikking 18 december 2014, kenmerk 514963/523970) werkplan, genaamd "Werkplan sanering Anthony Fokkerweg 78 en naastliggende openbare weg", (bijlagen 4 en 5).

Het evaluatierapport van de sanering (Wareco, 9 juni 2015 kenmerk BD76V RAP20150609, bijlage 6) is door de provincie Noord-Holland goedgekeurd bij beschikking van 27 augustus 2015, kenmerk 650553/671239 (bijlage 7).

Het grondwater is ernstig verontreinigd; de provincie Noord Holland heeft de staat van het grondwater beschikt op 2 juli 2015, kenmerk 626113/636576 (bijlage 8); de beschikking is gebaseerd op de documenten:

- a. "Verkennend en aanvullend bodemonderzoek" van Chemielinco dd. 8 januari 2004, projectnummer 22621 (bijlage 9)
- b. "Actualiserend- nader bodem- en verkennend asbestonderzoek grond" van CSO met kenmerk 11L300 dd. 16 februari 2012 (bijlage 10) en
- c. "Actualisatie onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater" van ZVS Eemnes BV met kenmerk BO15040 dd. 13 april 2015 (bijlage 11).

Het is de koper bekend dat uit de beschikking op het grondwater voor hem en zijn rechtsopvolgers gebruiksbeperkingen voortvloeien.

De milieutechnische staat van het grondwater is voor rekening en risico van de ontwikkelaar, die de gemeente vrijwaart voor aanspraken ter zake, daaronder begrepen eventuele aanspraken van derden.

3. De ontwikkelaar verklaart zich bekend met en conformeert zich aan de milieutechnische staat van de grond en het grondwater blijvend uit de documenten die als bijlage bij deze overeenkomst zijn gevoegd; deze staat zal derhalve nimmer aanleiding zijn tot ontbinding of wijziging van deze overeenkomst, tot betaling van een schadevergoeding, kosten of renten noch tot enigerlei verrekening tussen partijen.
4. De gemeente staat niet in voor de draagkrachtconditie van het verkochte of deze conditie beïnvloedende factoren. Eventuele noodzakelijke (bouwkundige of geofysische) maatregelen ter verbetering van de draagkrachtconditie zijn voor rekening van de ontwikkelaar.
5. Om te voldoen aan het toekomstige bouwpeil (d.i. de bovenkant van de afgewerkte begane-grond-vloer direct achter de hoofdentree, een en ander ter uitsluitende beoordeling van de gemeente) dient het verkochte door de ontwikkelaar wellicht te worden opgehoogd. De kosten hieraan verbonden zijn voor rekening van de ontwikkelaar.
6. De feitelijke levering van het verkochte zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte van levering.

Artikel 8 - Juridische levering

1. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheek, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers heeft verklaard (bijlage 12) dat op verzoek van de gemeente onderzoek in de openbare registers is gedaan naar inschrijvingen die mogelijk erfdienstbaarheden bevatten ten laste van het verkochte, in de periode van 30 oktober 2014 tot en met 1 april 1950.
De gemeente verklaart dat het recht van voet- en kruipad als omschreven in de akte van 28 juni 1950 in deel 3565, nummer 45 niet is gevestigd ten laste van het verkochte maar ten laste van het perceel C 9102, welk perceel in eigendom van de gemeente verblijft.

3. Indien niettemin blijkt dat met het verkochte lasten en/of beperkingen verbonden zijn die niet voor de koper kenbaar waren en die tevens een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft de koper het recht schriftelijk en onder opgaaf van redenen aan de gemeente mede te delen dat hij de koopovereenkomst wenst te ontbinden. In verband daarmee deelt de notaris voor de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht het resultaat van zijn onderzoek mee. De waarborgsom c.q. bankgarantie zal in dat geval aan de koper worden geretourneerd.

Artikel 9 - Overmaat/ ondermaat

De vermelding van de oppervlakte van het verkochte houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt, levert dit voor geen van partijen enigerlei rechtsvordering op.

Artikel 10 - Verrekening zakelijke lasten

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van ondertekening van de akte van levering worden verrekend.

Artikel 11 - Informatieplicht

De gemeente staat er voor in aan de koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de koper behoort te worden gebracht. De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

Artikel 12 - Risico-overgang

1. Het verkochte komt pas voor risico van de koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico door die feitelijke levering overgaat op de koper.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de gemeente verplicht de koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is de overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de hiervoor sub 1 genoemde datum:
 - a. de koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval de gemeente aan de koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke de gemeente ter zake van vorenbedoelde schade uit hoofde van verzekering, en/of uit anderen hoofde jegens

derden kan doen gelden;

of,

- b. de gemeente verklaart de schade vóór de hiervoor sub 1 genoemde datum van levering, dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor haar rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht de overeenkomst te ontbinden binnen acht dagen na verloop van bedoelde termijn van vier weken. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 13 - Ingebrekestelling, verzuim

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden, tenzij op de niet nakoming van een bepaalde verplichting een specifieke boete jegens de wederpartij is gesteld, onverminderd het recht van de wederpartij om nakoming te eisen dan wel de overeenkomst te ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op het voldoen van de waarborgsom en/of de koopsom, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete, gelijk aan tien procent van de koopsom, verbeuren.

Artikel 14 - Faillissement en beslag

1. Indien de koper vóór de datum van het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de koper verplicht daarvan onverwijld schriftelijk mededeling aan de gemeente te doen.
2. Indien de koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen zal de waarborgsom dan wel het bedrag van de bankgarantie van rechtswege als boete aan de gemeente zijn verbeurd.

Artikel 15 - Afstand ontbinding

Koper en de gemeente verbinden zich in de akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de overeenkomst te vorderen.

Artikel 16 - Overdracht van rechten

Het is partijen niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of ten dele aan derden over te dragen, tenzij met uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij.

Artikel 17 - Hoofdelijke aansprakelijkheid / ondeelbaarheid verplichtingen

1. Ingeval de wederpartij van de gemeente bij deze overeenkomst bestaat uit meer dan één rechtspersoon zijn deze ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die voor hen uit deze overeenkomst jegens de gemeente voortvloeien.
2. De uit deze overeenkomst voor partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 18 - Onvoorziene omstandigheden

Indien de onverkorte uitvoering van deze overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van partijen liggende, onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet mag worden verwacht, treden partijen met elkaar in overleg, waarbij zoveel mogelijk met inachtneming van de doelstelling en strekking van de overeenkomst zal worden gezocht naar een voor beide partijen aanvaardbare oplossing. Onder onvoorziene omstandigheden wordt niet verstaan gewijzigde marktomstandigheden.

Artikel 19 - Domiciliekeuze

De overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van de overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 20 - Onherroepelijk aanbod

1. Koper verklaart door ondertekening van deze wilsverklaring een onherroepelijk aanbod tot aankoop van het verkochte aan de gemeente te doen tot het moment dat het college heeft besloten tot het aangaan van de overeenkomst.
2. Het in het eerste lid genoemde aanbod kan door koper bij aangetekend schrijven worden ingetrokken indien het college niet uiterlijk twee maanden na de ondertekening van deze wilsverklaring heeft besloten tot het aangaan van de overeenkomst.

3. Aan deze wilsverklaring kunnen jegens de gemeente geen rechten worden ontleend dan nadat het college heeft besloten tot het aangaan van de overeenkomst.
4. Indien het college besluit om de overeenkomst niet aan te gaan, heeft geen der partijen enige aanspraak op schadevergoeding jegens de wederpartij.

Bijlagen:

1. Uittreksel kadastrale kaart verkochte
2. Uittreksel kadastrale registratie
3. Uittreksel bestemmingsplan (verbeelding en voorschriften)
4. Werkplan sanering Anthony Fokkerweg 78 en naastliggend openbare weg
5. Beschikking 18 december 2014, kenmerk 514963/523970 (goedkeuring Werkplan sanering)
6. Evaluatierapport sanering Wareco BD 76V RAP20150609
7. Beschikking 27 augustus 2015, kenmerk 650553/671239
8. Beschikking provincie Noord-Holland 2 juli 2015, kenmerk 626113/636576
9. "Verkennend en aanvullend bodemonderzoek" van Chemielinco dd. 8 januari 2004, projectnummer 22621
10. "Actualiserend- nader bodem- en verkennend asbestonderzoek grond" van CSO met kenmerk 11L300 dd. 16 februari 2012
11. "Actualisatie onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater" van ZVS Eemnes BV met kenmerk BO15040 dd. 13 april 2015
12. Erfdienstbaarhedenonderzoek

Aldus in drievoud getekend te Hilversum op