

Koop- en realisatie overeenkomst

Project

Jan ter Gouwweg te Naarden

Concept

09-03-2021

Partijen:

Gemeente Gooise Meren

FH Projecten B.V.

DE ONDERGETEKENDEN:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Gooise Meren, KvK nummer 64935345, waarvan de zetel is gevestigd in Bussum, kantoorhoudende te 1404 EP Bussum, Brinklaan 35, Nummer KvK 64935345, deze gemeente krachtens artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder J.J. Eijbersen, daartoe gemandateerd door de burgemeester ***** krachtens het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. ***, handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders *** welk besluit als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst is gehecht, (de gemeente Gooise Meren hierna ook te noemen: **Gemeente**)

En

- II.
 - a. de heer Walter Bastiaan Fett, woonplaats kiezend ten kantore van de hierna te noemen vennootschap, geboren te Laren op 10 december 1971, gehuwd, en
 - b. de heer Bob Henzen, woonplaats kiezend ten kantore van de hierna te noemen vennootschap, geboren te Naarden op 28 november 1969, ongehuwd,
 ten deze handelend als gezamenlijk bevoegd bestuurder en aldus ingevolge het bepaalde in art 11 van de statuten de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid FH Projecten B.V, Nummer KvK 67218636, gevestigd te 1411 DA Naarden, Anthon van der Horstlaan 19, gezamenlijk bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen, FH Projecten B.V. hierna te noemen **FH**),

Gemeente en FH hierna gezamenlijk te noemen "Partijen", danwel afzonderlijk te noemen: "Partij";

- III. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Provincie Noord-Holland, waarvan de zetel is gevestigd te Haarlem, in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.L.M. Lensink, sectormanager Grond, daartoe gemachtigd bij Besluit mandaat, volmacht en machtiging van de Commissaris van de Koning van Noord-Holland (PB 2017, 146) en hiertoe gemandateerd op grond van het Besluit ondermandaat, volmacht en machtiging directie Beheer en Uitvoering Noord-Holland, (PB 2017, 147), (hierna te noemen: **Provincie**);

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Overwegingen:

- A. De Gemeente is als eigenaar gerechtigd tot een perceel grond gelegen aan de Jan ter Gouwweg te Naarden, kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie D nummer 7622, waarvan een gedeelte van circa 48 a 60 ca (achtenveertig are en zestig centiare) van dit perceel wordt aangewend voor de ruimtelijke ontwikkeling zoals beschreven in de onderhavige koopovereenkomst (hierna ook aangeduid als: "het Verkochte", of "het perceel").

- B. Het perceel heeft de bestemming "Wonen" overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk Gebied" dat is vastgesteld op 11 november 2017.
- C. FH heeft met een concreet schetsvoorstel, Bijlage 5, bij de Gemeente medio 2017 verkend in hoeverre zij voor eigen rekening en risico het perceel zou kunnen ontwikkelen tot een woningbouwplan.
- D. Op basis van eerdere en goede ervaringen met FH en het aansprekende schetsvoorstel is FH met de Gemeente in overleg getreden en heeft zij op 28 mei 2018 een intentieovereenkomst, Bijlage 11, gesloten met FH om exclusief in onderhandeling te treden over de uitgifte, de hieraan verbonden voorwaarden, de marktconforme koopsom, de kwaliteit en programmering van het bouwplan.
- E. De onderhandeling heeft geleid tot een schetsplan voor het perceel waarbij FH tot uitdrukking heeft gebracht voornemens te zijn om 12 sociale huurwoningen, 12 geliberaliseerde huurwoningen en 12 vrije sector koopwoningen te realiseren op het perceel met de daarbij behorende marktconforme koopsom voor het perceel;
- F. Zowel de Gemeente als FH grote waarde hechten aan een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving en zich willen inspannen voor het behoud van de thans aanwezige platanen nabij het perceel. Daarom is een Bomen Effectenanalyse (2 februari 2021 kenmerk 03P2002582) door Pius Floris Boomverzorging opgesteld. Uit deze analyse blijkt dat de platanen kunnen worden behouden.
- G. De nabij het perceel gelegen sloot is momenteel nog geen door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht als zodanig aangewezen vaarweg. Er is een regeling in de maak om het varen voor omwonenden mogelijk te maken. Voor het vrijhouden van deze sloot en de ontwikkeling van het perceel zijn de Gemeente en FH het erover eens dat er nadere regels moeten worden gesteld aan de aan het water grenzende percelen, waarop de vrije-sector koopwoningen zullen worden gerealiseerd.
- H. Het schetsontwerp met de hierin opgenomen woningbouwprogrammering zoals in voorgaande overweging E is genoemd, is het uitgangspunt voor de verdere planuitwerking en gesprekken met de Gemeente teneinde dat FH op grond hiervan een omgevingsvergunning zal aanvragen bij de Gemeente.
- I. Het door FH voorgenomen te realiseren woningbouwprogramma op het Verkochte past binnen het woonbeleid van de Gemeente die uitgaat van tenminste 1/3 sociale woningbouw bij een nieuwbouwprogramma. Het woningbouwprogramma op het Verkochte draagt dan ook duurzaam bij aan een evenwichtige voorraad sociale woningbouw;
- J. FH heeft met de binnen de Gemeente opererende woningbouwcorporatie De Alliantie overeenstemming bereikt over de afname van de sociale woningen. De woningbouwcorporatie De Alliantie zal de 12 sociale woningen duurzaam in het sociale segment verhuren. Een verklaring van de betreffende woningbouwcorporatie De Alliantie ter zake als Bijlage bij de akte van levering worden gevoegd en is als Bijlage 2 van deze overeenkomst opgenomen.
- K. De resultaten van de onderhandeling hebben ertoe geleid dat Partijen wensen over te gaan

tot het sluiten van een koop- en realisatieovereenkomst waarin hun afspraken betreffende de verdere planvorming, de realisering, planning, de verkoop en overdracht van de grond, evenals hun verdere rechtsverhouding worden geregeld;

- L. FH 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;
- M. Het perceel Jan ter Gouwweg is aangemerkt als locatie die valt onder de gebiedsgerichte aanpak van grondwaterverontreinigingen in de regio het Gooi;
- N. De Provincie in dit kader een Gebiedsbeheerplan heeft vastgesteld, in welk plan, al dan niet in hoofdlijnen, vorm wordt gegeven aan de gebiedsgerichte aanpak van de in het Gooi aanwezige "verontreinigingen in het diepere grondwater", in de zin van artikel 55e lid 2, letter g van de Wet bodembescherming;
- O. De Provincie verantwoordelijk is voor de uitvoering van het Gebiedsbeheerplan en in dit kader met de Gemeente afspraken heeft gemaakt over het afkopen van de verantwoordelijkheid voor verontreinigingen in het diepere grondwater en aldus tot een gebiedsgerichte aanpak van dergelijke grondwaterverontreinigingen, probeert te komen;
- P. De Provincie in publiekrechtelijke en privaatrechtelijke zin de verantwoordelijkheid van de verontreiniging van het diepere grondwater van de Gemeente heeft overgenomen, waarbij opgemerkt dient te worden dat Partijen zich ervan bewust zijn dat deze Overeenkomst geen betrekking heeft op eventuele (rest)verontreinigingen die zijn gelegen in de vaste bodem en/of het grondwater tot een diepte van 5 meter-maaiveld ter plaatse van het Verkochte en dat Partijen zich ervan bewust zijn dat deze Overeenkomst geen afbreuk doet aan eventuele (gebruiks)beperkingen op grond van de Wet bodembescherming of uit anderen hoofde met betrekking tot de bodem op het Verkochte, waaronder eventuele verplichtingen tot het in stand houden van een leeflaag of een eventuele verplichting om af te zien van het oppompen van grondwater;
- Q. Voor de uitvoering van de werkzaamheden met betrekking tot de gebiedsgerichte aanpak van Diepe Grondwaterverontreiniging op het Verkochte is een kwalitatieve verplichting gevestigd ten behoeve van de Provincie met betrekking tot de reeds uitgevoerde sanering als gevolg van de in 2011 en 2012 door de Provincie gegeven beschikking op grond van de Wet Bodembescherming. Voor de inhoud van deze specifieke kwalitatieve verplichting wordt verwezen naar de akte de dato 11 maart 2020 verleden voor een plaatsvervanger van mr S.W. Voors, notaris te Medemblik, waarvan een kopie aan deze Overeenkomst is gehecht (Bijlage 12).

De afspraken tussen Partijen met betrekking tot de door FH voorgenomen ontwikkelingen met betrekking tot het perceel zijn vastgelegd in de onderhavige overeenkomst.

EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

1. DEFINITIES EN INTERPRETATIE

1.1.1 Definities

Artikel	een artikel van deze Overeenkomst.
Bijlage	een bijlage bij deze Overeenkomst.
BLVC-plan	het Bereikbaarheids-, Leefbaarheids-, Veiligheids-, en Communicatieplan.
Bruikbare omgevingsvergunning	een omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na de bekendmaking door de Gemeente van de verlening, geen bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening aanhangig is gemaakt, dan wel tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, een verzoek om een voorlopige voorziening is afgewezen, dan wel een bezwaar door de Gemeente is afgewezen zonder dat een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld;
Civieltechnisch bouwrijp	de te verrichten werkzaamheden die noodzakelijk zijn om het Verkochte geschikt te maken voor de realisatie van het Project, waaronder in ieder geval te verstaan:
a.	sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen;
b.	het saneren van de bodem en grondwater, behoudens hetgeen is overeengekomen in artikel 12 van deze Overeenkomst;
c.	het dempen van oppervlaktewateren;
d.	het zorg dragen voor de aansluiting van het Verkochte c.q. het Project op bestaande voorzieningen als riolering, openbaar groen en wegen;
e.	het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
f.	de aanleg van (tijdelijke) bouwstraten.
College	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gooise Meren.
De Alliantie	De Alliantie Ontwikkeling B.V.. Gevestigd Jan van der Heijdenstraat 36, 1221 EJ Hilversum. Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32109391;
Diepe Grondwater- verontreiniging:	verontreiniging van het diepe grondwater dat op 5 meter-maaiveld en dieper ter plaatse van het Verkochte aanwezig is, niet zijnde

	eventueel aanwezige (rest-)verontreiniging die zijn gelegen in de vaste bodem en/of grondwater tot een diepte van 5 meter - maaiveld ter plaatse van het Verkochte, zoals beschreven in het Factsheet "Locatie 50 (Statuslijst) Jan ter Gouwweg te Naarden met kenmerk NHO42500001 d.d. 8 september 2015, zoals is opgenomen als Bijlage 3.
Garantiecertificaat	een garantie- en/of waarborgregeling (te weten Woningborg, SWK of Bouwgarant) die een groot aantal risico's voor de koper van een woning afdekt waaronder zekerheid over de afbouw en de technische staat van de gekochte woning, in geval van faillissement van de aannemer gedurende de realisatiefase.
Gbo	gebruiksoppervlakte.
Gemeente	de publiekrechtelijke rechtspersoon Gooise Meren.
Gemeenteraad	de raad van de gemeente Gooise Meren.
Inkoopbeleid	het Inkoopbeleid 2017 – 2021 Gooise Meren en regiogemeenten, juni 2017
Koopsom	de aan de Gemeente te betalen prijs voor verkrijging van het Verkochte, exclusief bijkomende kosten en belastingen.
Leveringsakte	de notariële akte waarbij de juridische eigendom overgaat en waarvan een afschrift wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.
Notaris	een van de notarissen verbonden aan het notariskantoor Albers en Van Tienen te Amsterdam.
Overeenkomst	onderhavige overeenkomst tussen Gemeente en FH, zijnde een koop- en realisatieovereenkomst, waarbij de Provincie voor de vestiging van de Kwalitatieve verplichting partij is en meetekent.
Planning	een overzicht van streefdata voor de aanvang en beëindiging van in het kader van het Project te verrichten activiteiten, zoals opgenomen in Bijlage 4.
Planschade	schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.
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 en het realiseren van het Woningbouwproject in het Verkochte door FH, zoals is opgenomen in het Schetsontwerp dat als Bijlage @@ is opgenomen.

Projectteam	Een Projectteam dat de voortgang van het Project en de verplichtingen die voortvloeien uit deze Overeenkomst en andere afspraken bewaken. Het Projectteam bestaat in ieder geval uit de heer H. de Ruiter namens de Gemeente en de heer W. Fett en/of B. Henzen namens FH of haar/diens plaatsvervangers.
Verkochte	een perceel grond gelegen aan de Jan ter Gouwweg te Naarden, kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie D nummer [7622] (gedeeltelijk), ter grootte van achtenveertig are en zestig centiare (48 a 60 ca), zoals aangegeven op Bijlage 6.
Voorzieningen van Openbaar Nut	de (te realiseren) voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals vastgesteld in het bestemmingsplan of op daaraan grenzende gronden.
Woningbouwproject	voor eigen rekening en risico door FH te ontwikkelen, verkopen en realiseren van de 12 sociale,- 12 middeldure- en 12 vrije sector woningen in het Project.
Woning	een woning die binnen het Verkochte wordt gerealiseerd, inclusief de eventueel daarbij behorende privé parkeerplaats(en) en overige aanhorigheden.
Woonrijp	de noodzakelijk te verrichten werkzaamheden met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en het plaatsen/aanleggen in zowel de ondergrond als de bovengrond van het Verkochte, conform het met de Gemeente overeen te komen definitief maaiveldontwerp en handboek openbare ruimte
Wro	Wet ruimtelijke ordening.

1.2 1. Interpretatie

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

- a. de overwegingen en Bijlagen zijn onverbrekelijk 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. verwijzingen naar een Nederlands juridisch begrip omvatten mede, indien van toepassing, het begrip dat in relevante andere jurisdicties het meeste overeenkomt met het Nederlandse begrip;
- c. 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;
- d. de woorden "daaronder begrepen" en woorden van gelijke strekking betekenen "daaronder begrepen doch niet beperkt tot";
- e. een verwijzing naar een persoon geldt als een verwijzing naar een natuurlijk persoon, een personenvennootschap of een rechtspersoon; en

- f. 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 FH ten einde de realisatie van het Project te verwezenlijken.
- 2.2 Partijen beogen met deze Overeenkomst de voorwaarden en bepalingen vast te leggen waaronder en met inachtneming waarvan het overleg over en de afstemming van de verdere integrale ontwikkeling en realisatie van het Verkochte plaatsvindt.

3. PROJECTTEAM

- 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 Projectteam in het leven te roepen.
- 3.2 Het staat het Projectteam vrij om leden van dit team te vervangen in overleg met de andere Partij.
- 3.3 Het Projectteam komt zo vaak bijeen als het dat nodig acht.
- 3.4 Leden van het Projectteam zijn niet bevoegd Partijen juridisch te binden, tenzij dit blijkt uit de statuten van Partij of uit een uitdrukkelijke schriftelijke volmacht.

4. BURGERPARTICIPATIE

- 4.1 Gaandeweg het proces is het wenselijk gebleken dat de verantwoordelijkheid voor regie en organisatie van gewenst overleg met belanghebbenden bij de Gemeente is komen te liggen. Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente tot aan het moment van de raadsvergadering de dato 26 mei 2021 (indicatief) de verantwoordelijkheid voor de regie op het participatieproces heeft. De Gemeente draagt de kosten van dit proces, gedurende deze periode. FH is stakeholder in dit proces.
- 4.2 De frequentie van de bijeenkomsten tussen FH en de Gemeente zal in onderling overleg worden vastgesteld. Zowel de Gemeente, FH als de belanghebbenden zijn vrij in het agenderen van onderwerpen tijdens de overleggen. Na 26 mei 2021 of zoveel later als de verwachte raadsvergadering daadwerkelijk heeft plaatsgevonden ligt de verantwoordelijkheid voor de regie en organisatie van het participatieproces bij FH. FH organiseert in overleg met de Gemeente, een interactief proces met kinderen om te komen tot een speeltoestellenkeuze. FH draagt hiervan de kosten voor de periode vanaf 26 mei 2021, danwel de datum waarop de verwachte raadsvergadering daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.
- 4.3 De alsdan voor het participatieproces verantwoordelijke Partij doet in het Projectteam verslag van deze overleggen, over de eventueel daarin gemaakte afspraken. Het verslag wordt door de verantwoordelijke Partij ter beschikking gesteld aan de andere Partij. De andere Partij zal desgevraagd de bijeenkomst met de alsdan voor het participatieproces verantwoordelijke Partij en de belanghebbenden bijwonen en kan zichzelf ook uitnodigen

indien de agenda danwel het verslag daartoe aanleiding geven.

5. COMMUNICATIE

- 5.1 In het door de Gemeente goedgekeurde BLVC-plan legt FH vast op welke wijze zij met de directe omgeving over het Project en de hieruit voortvloeiende werkzaamheden communiceert;
- 5.2 Partijen komen overeen dat berichtgeving met betrekking tot het Project niet in de openbaarheid worden gebracht zonder wederzijdse instemming van dan wel kennisgeving vooraf van de inhoud hiervan aan Partijen;

6. VERPLICHTINGEN FH

- 6.1. FH ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico het Project binnen de in artikel 9 opgenomen Planning. Onder ontwikkeling en realisering wordt mede verstaan:
 - het ter toetsing aan de Gemeente voorleggen van het VO, DO en BLVC-plan;
 - het tijdig aanvragen van huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de riolering.
- 6.2. FH draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het indienen van de documenten ten behoeve van de voor het Project benodigde (planologische) procedures, vergunningen en ontheffingen.
- 6.3. FH draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de eventueel voor de realisatie van het Project noodzakelijke extra (grond-)verwerving en verkopen.
- 6.4. FH is zelf verantwoordelijk voor het Civiel Technisch bouwrijp maken van het Verkochte
- 6.5. FH draagt (in overleg met en na goedkeuring van de Gemeente) voor eigen rekening en risico zorg voor het Woonrijp maken van het Verkochte aan de hand van de door Partijen definitief maaiveldontwerp en het handboek Openbare Ruimte ;
- 6.6. FH draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het uitvoeren van de aansluiting van het Project op de openbare weg. Dit zal geschieden in overleg met en na goedkeuring door de Gemeente, conform het met de Gemeente overeen te komen definitief maaiveldontwerp en uitgangspunten van het handboek openbare ruimte, partijen genoegzaam bekend.
- 6.7. FH, dan wel een door FH in te schakelen bouwende partij, realiseert de vrije sector Woningen in het Verkochte met verlening van een Garantiecertificaat.
- 6.8. Om de overlast in de directe omgeving van het Verkochte zoveel mogelijk te beperken, verplicht FH zich ten genoegen van de Gemeente tot het opstellen van een BLVC-plan en communiceert de uitkomst van dit plan met de belanghebbenden.
- 6.9. Binnen de termijnen die hierover zijn overeengekomen in het BLVC-plan, informeert FH de Gemeente over de aanvang van de bouwwerkzaamheden binnen het Project.
- 6.10. Binnen de termijnen die hierover zijn overeengekomen in het BLVC-plan, informeert FH de omwonenden over de aanvang van (bouw)werkzaamheden in het Project.
- 6.11. Bij de oplevering van de Woningen zullen naast de eigenaren van de betreffende Woningen door de Gemeente aangewezen personen worden betrokken om de rooilijnen vast te stellen.
- 6.12. FH zal de door de Gemeente aan te wijzen personen die belast zijn met toezicht op het Project:
 - a. voortdurend vrije toegang tot het Project verlenen;
 - b. medewerking verlenen aan het verrichten van controlemetingen,
 - c. een en ander onverminderd de (overige) bevoegdheden van de met het bouwtoezicht belaste ambtenaren .

7 REALISATIE EN LEVERING VOORZIENINGEN VAN OPENBAAR NUT

Vorbereiding

- 7.1. FH realiseert conform de Planning ten behoeve van het Project voor eigen rekening en risico de Voorzieningen van Openbaar Nut.
- 7.2. FH werkt voor eigen rekening en risico het voorlopig en definitief ontwerp uit in een bestek en bestektekeningen. Het bestek en de bestektekeningen die betrekking hebben op de Voorzieningen van Openbaar Nut dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Gemeente. De uitvoering van het bouw- en Woonrijp maken start niet eerder dan nadat de Gemeente schriftelijk heeft ingestemd met het bestek en de bestektekeningen. Indien de Gemeente op ambtelijk niveau weigert haar schriftelijke instemming te verlenen aan het voorlopig en/of definitief ontwerp, dan wel het bestek en/of bestektekeningen, schalen Partijen hun verschil van mening binnen de eigen organisatie zo spoedig mogelijk op naar het beslissingsbevoegd niveau. Indien alsdan nog steeds geen overeenstemming bereikt is, zal op bestuurlijk niveau worden onderhandeld. Indien alsdan eveneens geen overeenstemming kan worden bereikt, is sprake van een geschil zoals bedoeld in artikel 27 van deze Overeenkomst.
- 7.3. Alle plan- en uitgiftekeningen ter zake van het Verkochte zullen worden vervaardigd op grond van een basismatenplan en de digitale gegevens van het ruimtelijke plan. De Gemeente zal de noodzakelijke landmeetkundige begeleiding verrichten en daarom de definitieve, digitale tekeningen in RD-coördinaten, die betrekking hebben op het Project controleren.

Aanbesteding

- 7.4. FH zal als ware hij een aanbestedende dienst het Civieltechnisch bouw- en Woonrijp maken alsmede de realisatie van de Voorzieningen van Openbaar Nut voor zover die in eigendom worden overgedragen aan de Gemeente, aanbesteden met inachtneming van de (Europese en nationale) aanbestedingsregels, alsmede het Inkoopbeleid. Alle verplichtingen, die uit hoofde van voornoemde aanbestedingsregels op de Gemeente (komen te) rusten, worden in het kader van deze overeenkomst en/of de uitvoering van het Project doorgelegd naar FH.
- 7.5. Op basis van het Inkoopbeleid en gelet op de door FH overlegde kostenraming ten aanzien van de realisatie van de Voorzieningen van Openbaar Nut is FH gehouden het Civieltechnisch bouw- en Woonrijp maken en de realisatie van de Voorzieningen van Openbaar Nut via meervoudig onderhandse aanbesteding aan te besteden. Indien de kosten van het bouw- en Woonrijp maken en de realisatie van de Voorzieningen van Openbaar Nut het bedrag groot € 1.500.000,- overschrijden, is FH gehouden deze werkzaamheden via een nationale openbare aanbestedingsprocedure aan te besteden.
- 7.6. FH vrijwaart de Gemeente voor alle (gevolg)schade en/of kosten die de Gemeente moet dragen dan wel aan derden dient te vergoeden voortvloeiend uit de uitvoering van deze Overeenkomst, voor zover de uitvoering van deze overeenkomst strijd oplevert met het Europees/Nationaal aanbestedings- en staatssteunrecht en/of het Inkoopbeleid, daaronder mede begrepen de vergoeding waartoe de Gemeente uit hoofde van een eventuele procedure is veroordeeld. FH vrijwaart de Gemeente tevens voor schade en/of kosten als gevolg van het niet, niet juist en/of niet volledig uitvoeren van de overgenomen aanbestedingsplicht als bedoeld in dit artikel. De Gemeente is in dit geval gerechtigd deze

Overeenkomst te ontbinden, zonder dat aan FH enig recht op schadevergoeding toekomt, in welke vorm of onder welke naam dan ook.

- 7.7. De vrijwaringsverplichting strekt zich tevens uit tot de door de Gemeente noodzakelijk te maken kosten van juridische procedures in verband met een aspect dat onder de voornoemde vrijwaringsverplichting valt. De Gemeente zal FH steeds per omgaande in kennis stellen indien zij aangesproken wordt dan wel schade lijdt uit hoofde van een aspect dat onder de voornoemde vrijwaringsverplichting valt. FH zal steeds op eerste schriftelijk en onderbouwd verzoek aan de Gemeente vergoeden hetgeen zij uit hoofde van de onderhavige vrijwaringsverplichting heeft te dragen.

Uitvoering

- 7.8. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden aan het Project wordt namens FH door een onafhankelijke en deskundige partij de (bouwkundige) staat van de Voorzieningen van Openbaar Nut en woningen rondom het Verkochte -zulks ten genoegen van de Gemeente - in een bouwkundige nulmeting vastgelegd in een bouwexploot.
- 7.9. Het Civieltechnisch bouwrijp maken en Woonrijp maken van het Verkochte geschiedt door en voor rekening en risico van FH, één en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften, het bestemmingsplan, het door de Gemeente schriftelijk geaccordeerde bestek en de bestektekeningen, de UAV 2012, het Inkoopbeleid en het handboek openbare ruimte.
- 7.10. Het bouwverkeer dient de door de Gemeente aangewezen route te volgen.
- 7.11. FH dient het bestaande openbaar gebied c.q. de bestaande voorzieningen in en buiten het Verkochte voor zover beïnvloed door de exploitatie, voor eigen rekening en risico in de bestaande toestand te houden of te herstellen. Een en ander voor zover hier in de door de Gemeente goedgekeurde plannen niet nadrukkelijk van is afgeweken.

Oplevering/garantieperiode Voorzieningen van Openbaar Nut

- 7.12. De oplevering aan de Gemeente van de in het kader van het Civieltechnisch Bouw- en Woonrijp maken en inrichten van de Voorzieningen van Openbaar Nut zal plaatsvinden nadat alle werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met hetgeen is bepaald in het vastgesteld definitief maaiveldontwerp en het handboek Openbare Ruimte. FH verklaart kennis te dragen van de inhoud hiervan, en de paragrafen 9 en 10 van de UAV 2012, met dien verstande dat (i) daarbij de mogelijkheid van gefaseerde oplevering in overleg met de Gemeente niet is uitgesloten en (ii) dat daarbij voor opdrachtgever gelezen dient te worden "de Gemeente" en voor aannemer "FH", en het terzake overige bepaalde in en krachtens deze Overeenkomst.
- 7.13. Indien de door FH gebruikte materialen voor de Voorzieningen van Openbaar Nut een ander kwaliteitsniveau hebben dan is voorgeschreven in Handboek Openbare Ruimte en overeengekomen in het definitief ontwerp en de Gemeente constateert bij de oplevering dat de gebruikte materialen voor het uit te voeren onderhoud meerkosten met zich meebrengen, dan wordt FH in de gelegenheid gesteld voorafgaand aan de oplevering aan de Gemeente om de gebruikte materialen naar het gewenste kwaliteitsniveau –zoals is beschreven in het bedoelde handboek en maaiveldontwerp- te brengen. Indien FH materialen gebruikt die afwijken van het kwaliteitsniveau dat de Gemeente hanteert, dan kan dit ertoe leiden dat het door de Gemeente na oplevering uit te voeren onderhoud meerkosten met zich meebrengt in vergelijking met een uitvoering op het

kwaliteitsniveau dat de handboeken voorschrijven. In dat geval zal de Gemeente deze meerkosten in rekening brengen bij FH.

- 7.14. Voor het onderhoud van de door FH opgeleverde Voorzieningen van Openbaar Nut geldt een onderhoudsperiode van twaalf (12) maanden. Voor het onderhoud van de groenvoorzieningen (inclusief inboet) geldt voor FH een onderhoudsperiode van maximaal 2 jaar na de oplevering van deze voorzieningen of zoveel korter als de eerste inboet is geschied. Na ommekomst van deze termijnen dienen de opgeleverde Voorzieningen van Openbaar Nut te voldoen aan het definitief maaiveld, en het handboek Openbare Ruimte.

Juridische leveringen Voorzieningen van Openbaar Nut

- 7.15. FH draagt met inachtneming van het hierboven in 7.14 bepaalde op het moment van oplevering van de Voorzieningen van Openbaar Nut de eigendom daarvan, zoals aangeduid op tekening van Bijlage 7 over aan de Gemeente voor een koopprijs van 1 euro, te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting.
- 7.16. Alle kosten van overdracht, waaronder begrepen de notariële kosten, de kosten van afbakening en kadastrale opmetingen, alsmede de eventueel verschuldigde belastingen, komen voor rekening van FH.
- 7.17. De Voorzieningen van Openbaar Nut zullen worden geleverd vrij van hypotheken en beslagen en FH zal vrijwaring verlenen voor uitwinning.
- 7.18. Betaling van de Koopsom zal geschieden via de Notaris bij het passeren van de Leveringsakte, welke zal worden verleden ten overstaan van de Notaris.
- 7.19. Vanaf de juridische levering zijn de Voorzieningen van Openbaar Nut voor risico van de Gemeente.
- 7.20. De juiste grootte en ligging van de Voorzieningen van Openbaar Nut zullen worden bepaald na ambtshalve opmeting vanwege het Kadaster op aanwijzing van Partijen. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van de opgeleverde Voorzieningen van Openbaar Nut, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.
- 7.21. De Gemeente verklaart dat indien de Voorzieningen van Openbaar Nut zouden zijn aangelegd door de Gemeente, de omzetbelasting verschuldigd over de kosten van aanleg, in aanmerking zouden zijn gekomen voor compensatie bij het BTW Compensatiefonds met een beroep op het gestelde in Besluit van 25 januari 2012, nr. BLKB 2012/175 M (Besluit Omzetbelasting en compensatie bij publiekrechtelijke lichamen). Mocht een beroep op voormeld besluit falen, dan vrijwaart FH de Gemeente voor een mogelijk aan haar op te leggen aanslag overdrachtsbelasting op grond van artikel 15, lid 4 van de Wet op de belastingen van rechtsverkeer 1970. Die vrijwaring behelst het op eerste aanzeggen door de Gemeente, zonder tussenkomst van de rechter, voldoen van de geleden schade als gevolg van de zogenaamde strafheffing.
- 7.22. Voor de nakoming van zijn verplichting voortvloeiende uit dit artikel stelt FH na de verkrijging van de eigendom van het Verkochte een waarborg zoals bedoeld in artikel 11.10 lid e.

8. VERPLICHTINGEN GEMEENTE

- 8.1 De Gemeente is bereid haar medewerking te verlenen aan de realisatie van het Project door FH en zal al het mogelijke doen wat in haar macht en binnen haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ligt om de integrale realisatie van het Project door FH conform

- Planning mogelijk te maken.
- 8.2 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.
 - 8.3 De Gemeente spant zich in om bij eventuele bezwaren, beroepen en verzoeken om Planschade zorg te dragen voor een voortvarende afhandeling van deze bezwaar-, beroepschriften en Planschadeverzoeken.
 - 8.4 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.
 - 8.5 De Gemeente levert een onbebouwd niet Civiel Technisch bouwrijp gemaakte perceel bestemd voor de bouw van woningen,
 - 8.6 Indien de voor de totstandkoming van het Project noodzakelijke bestemmingswijzigingen en/of vergunningen, en/of ontheffingen en/of goedkeuringen niet onherroepelijk worden als gevolg van een rechterlijke uitspraak, zullen Partijen in overleg treden over de aard, omvang en consequenties van de uitspraak voor de ontwikkeling van het Project. Partijen nemen de inspanningsverplichting op zich om alsdan tot een wijziging van het Project te komen waarbij zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan het oorspronkelijke plan. Indien Partijen besluiten een bestemmingswijziging en/of nieuwe vergunning(en), en/of nieuwe ontheffing(en) en/of nieuwe goedkeuring(en) in procedure te brengen is het bepaalde in dit Artikel van overeenkomstige toepassing.
 - 8.7 De eventuele kosten voor rechtskundige bijstand met betrekking tot bezwaar- en beroeps procedures in verband met de gewenste bestemmingsplanwijziging worden door partijen gezamenlijk gedragen, [ieder voor de helft]. Iedere Partij is verantwoordelijk voor de kosten van haar eigen inzet en de door haar eventueel in te schakelen externe deskundige(n) ten behoeve van de uitvoering deze procedures. Inzet van een derde partij wordt door FH gedragen, voor zover hiertoe gezamenlijk besloten is en niet valt onder de hiervoor bedoelde kosten.

9. PLANNING

- 9.1 De Planning (Bijlage 4) maakt integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.
- 9.2 De Planning legt op Partijen de inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden overeenkomstig de Planning te (doen) verrichten.
- 9.3 FH dient de in deze Planning opgenomen mijlpalen te realiseren binnen de in deze Planning opgenomen uiterste datum

Mijlpaal	Uiterste datum
Behandeling College B&W	maart 2021
Goedkeuring Gemeenteraad	26 mei 2021
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	26 september 2021
Start Bouw	15 juli 2022
Oplevering Project	1 maart 2024

- 9.4 In geval van (dreigende) vertraging zullen Partijen elkaar onmiddellijk informeren en met elkaar
- conceptversie 9 maart 2021 (12)

Paraaf:

in overleg treden om de vertragingen tot een minimum te beperken. De Planning kan alleen worden aangepast als Partijen overeenstemming hebben bereikt over de aanpassing en de consequenties daarvan;

- 9.5 Indien Partijen overeenstemming bereiken over aanpassing van de Planning dan geldt de aangepaste planning als Planning in de zin van deze Overeenkomst;

10 STAATSSTEUN

- 10.1. Het uitgangspunt voor Partijen is dat er geen sprake mag zijn van zogenoemde ongeoorloofde staatssteun;
- 10.2. Als er toch sprake zou blijken te zijn van ongeoorloofde staatssteun, dan is het risico hiervan voor FH of diens rechtsopvolgers in het Project;
- 10.3. Alle eventuele risico's als gevolg van planaanpassing, waaronder een veroordeling wegens verboden staatssteun, zullen worden gedragen door FH. Een veroordeling wegens verboden staatssteun is uitdrukkelijk geen grond voor ontbinding dan wel aanpassing van de contractuele verhouding tussen Partijen;

11 GRONDVERKOOP

11.1 HET VERKOCHTE

Omschrijving van het Verkochte

De Gemeente verkoopt aan FH een perceel bouwgrond niet Civiel Technisch bouwrijp gemaakt en in huidige staat gelegen aan de Jan ter Gouwweg te Naarden, kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie D nummer [7622] (gedeeltelijk), waarbij het verkochte circa achtenveertig are en zestig centiare (48 a 60 ca) groot zal zijn, zoals schetsmatig aangegeven op een aan deze overeenkomst gehechte en door partijen 'voor akkoord' gewaarmerkte tekening. Deze tekening is alleen bedoeld om een globale situering aan te geven. 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 situatietekening. Het Verkochte is bestemd om te worden bebouwd met een of meer gebouwen.

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. FH 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.

11.2 KOOPSOM

De Koopsom bedraagt **€ 2.455.590,00** (zegge: twee miljoen vierhonderdvijfenvijftigduizend vijfhonderdnegentig euro) te vermeerderen met kosten koper en omzetbelasting.

11.3 BELASTING EN KOSTEN

Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en (andere) kosten geldt het volgende:

- a. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, omzetbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten, zijn voor rekening van FH., behoudens voor zover de heffing van overdrachtsbelasting door toedoen dan wel nalaten van de gemeente is veroorzaakt.
- b. FH heeft voor en namens de Gemeente een bodemonderzoek, 88319 RAP20181212 d.d. 27 -12 -2018, uit laten voeren door Wareco. De kosten hiervan bedragen € 8.970 en zullen door de Gemeente worden terugbetaald aan FH.

11.4 VERREKENING KOOPSOM

- a. De Koopsom is marktconform en gebaseerd op het navolgende Woningbouwprogramma:

	Bouwprogramma	Aantal	M2 Gbo
a	Sociale huurwoningen	12	49
b	Middeldure huurwoningen	12	49
c	Vrije sector woningen	12	115

- b. Als de gebruiksoppervlakte van het Woningbouwprogramma ten aanzien van de vrije sector wijzigt met meer dan 10% van het totaal aantal M2 gbo van het vrije sector programma, derhalve een stijging van meer dan 138 m2 gbo, dan zal ten aanzien van dit meerdere boven de stijging van 138 m2 gbo per M2 Gbo een nabetaling plaatsvinden van €1.478 exclusief eventueel hierover verschuldigde omzetbelastingen.
- c. Uitgangspunt voor het vaststellen van de in 10.2 genoemde Koopsom is dat de sociale huurwoningen minimaal 25 jaar en de middeldure geliberaliseerde huurwoningen minimaal 15 jaar worden verhuurd.
- d. Indien de sociale huurwoningen binnen 25 jaren na de datum van oplevering van deze woningen worden onttrokken aan het sociale segment en derhalve niet langer als sociale huurwoningen worden verhuurd, dan betaalt FH of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel een nabetaling van de koopprijs ten bedrage van € 50.000,== per Woning die onttrokken is aan het sociale segment. Deze bepaling wordt als kwalitatieve verplichting als bedoeld 6:252 van het burgerlijk wetboek in de Leveringsakte opgenomen. FH zal – met inachtneming van het in dit lid bepaalde - na de overdracht aan de woningbouwcorporatie niet meer gehouden zijn tot die nabetaling .

11.5 LEVERING

- a. De Leveringsakte zal worden verleden op het tijdstip waarop sprake is van een

Onherroepelijke omgevingsvergunning, ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan het kantoor van Albers en Van Tienen Notarissen te Amsterdam, tenzij Partijen anders overeenkomen.

- b. Indien de juridische levering later geschiedt dan nadat FH een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen, is FH voor iedere dag dat deze levering later geschiedt dan de dag van afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning, tot aan de dag van levering een aan de gemeente direct opeisbare boete verschuldigd van € 1.500,00 zonder dat hiervoor een nadere ingebrekestelling zal zijn vereist.

11.6 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 is geen sprake van erfpacht of recht van opstal, anders dan een recht van opstal ten behoeve van de provincie Noord-Holland tot het aanleggen, gebruiken en instandhouden van een onttrekkings- en installatiesysteem, zoals gevestigd bij notariële akte de dato 24 maart 2000, bij afschrift ingeschreven op 27 maart daarna in het kadaster Amsterdam in hypotheekregister 4 deel 16495 nummer 36.
- i. Er zijn verkoper geen erfdienstbaarheden bekend.
- j. Er zijn verkoper geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 BW bekend.
- k. Er behoeven voorzover aan verkoper bekend aan FH geen kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 BW te worden opgelegd, anders dan die ingevolge Artikel 11.4 onder d en Artikel 16.
- l. Er zijn verkoper geen bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek bekend.
- m. Er zijn verkoper geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht bekend.
- n. Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is ten aanzien van het Verkochte een publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, zoals aan FH genoegzaam bekend.
- p. Alle in dit artikel genoemde lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.
- q. Met betrekking tot het Verkochte en/of de eventueel meeverkochte roerende zaken is

heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.

- r. Het Verkochte uitsluitend te hebben gebruikt als speelterrein.
- s. De Gemeente beschikt ten aanzien van het Verkochte niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en is niet gehouden deze aan te vragen en aan koper te overhandigen.

11.7 MEDEDELINGSPLICHT

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

11.8 OVERIGE VERKLARINGEN VAN GEMEENTE

De Gemeente verklaart:

- a. De onroerende zaak – met inachtneming van het verder in deze overeenkomst bepaalde - te leveren in de huidige onbebouwde staat, (planologische) bestemming en gebruik. Het is haar niet bekend dat het huidig gebruik van het Verkochte/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 bestemmingsplan is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.
- d. Het Verkochte is niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of 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, van welke aard ook, anders dan vermeld in het kadastrale uittreksel dd. 14 januari 2021.
- g. Het is haar niet bekend dat met betrekking tot het Verkochte een splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aangevraagd.

11.9 VERKLARINGEN VAN FH

FH verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract 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:
 - het eigendomsbewijs van de Gemeente;
 - kadastraal uittreksel.
 - kadastrale kaart.
 - milieuraapportage
- c. Het Verkochte te gebruiken als bouwlocatie ten behoeve van de realisatie van het Project met daarbij de woningbouwprogrammering overeenkomstig het Woningbouwproject.

11.10 WAARBORG

- a. FH moet tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zorgen voor een waarborg, bestaande uit een waarborgsom ten bedrage van **€ 245.000,00** (zegge: tweehonderdvijfenveertigduizend euro), en wel uiterlijk binnen vier weken nadat deze Overeenkomst door beide partijen is ondertekend. De waarborgsom moet worden gestort op de kwaliteitsrekening van de Notaris. Eventueel over de waarborgsom opgebouwde rente gaat deel uitmaken van de waarborgsom.
- b. In afwijking op en als alternatief voor hetgeen is bepaald onder a. van dit artikel wordt FH in de gelegenheid gesteld om een bankgarantie te stellen, onder de voorwaarden dat de bankgarantie:
 - afkomstig is van een kredietinstelling van goede naam en faam en is opgenomen in het register van artikel 107 Wet op het financieel toezicht (Wft);
 - zonder enig voorbehoud is afgegeven;
 - een geldigheidsduur heeft tot tenminste drie maanden na de overeengekomen oplevering van de Voorzieningen van Openbaar Nut aan de Gemeente;
 - de clause bevat, dat de bank op eerste verzoek van de Notaris, zonder nadere voorwaarden, tot uitbetaling aan de Notaris overgaat van het in de bankgarantie opgenomen bedrag.
 - de bankgarantie moet schriftelijk worden afgegeven aan de Notaris, zodanig dat deze uiterlijk op onder a. vermelde datum in het bezit is van de Notaris.
- c. Als FH niet tijdig zijn verplichting tot storting van de waarborgsom of afgifte van de bankgarantie is nagekomen, geldt dit als verzuim van FH en staan de Gemeente de in deze Overeenkomst onder artikel 20 vermelde rechtsmiddelen ter beschikking.
- d. Als de geldigheidstermijn van de bankgarantie dreigt te verlopen vóórdat de koopprijs is voldaan en de oplevering van de Voorzieningen van Openbaar Nut is voltooid, is de Notaris bevoegd de bankgarantie te innen, tenzij de geldigheidstermijn voldoende en na schriftelijke instemming van de Gemeente wordt verlengd.
- e. Op het moment van juridische levering wordt de bankgarantie dan wel waarborgsom verminderd tot een bedrag van € 125.000,== (zegge: honderdvijfentwintig duizend euro) en geldt de bankgarantie dan wel waarborgsom als waarborg tot zekerheid voor de nakoming van de oplevering van de Voorzieningen van Openbaar Nut.
- f. Zodra de Voorzieningen van Openbaar Nut zijn opgeleverd ten genoegen van de Gemeente en is geschied op de wijze als bedoeld in artikel 7 stuurt de Notaris de bankgarantie terug.
- g. Partijen realiseren zich dat over een waarborgsom een negatieve rente verschuldigd kan zijn. De eventuele negatieve rente over de waarborgsom en de Koopsom komen voor rekening van FH in de periode tussen het sluiten van deze overeenkomst en de juridische levering.

11.11 DE BETALING DOOR KOPER

- a. FH moet het door hem verschuldigde bedrag vóór de ondertekening van de akte van levering hebben voldaan, door overmaking naar de kwaliteitsrekening van de Notaris, zodanig dat het bedrag voor de ondertekening van de akte van levering 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 akte van levering in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is.
- c. De Gemeente is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het doorbetalen een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

11.12 BATEN EN LASTEN

- a. De baten van het Verkochte en de over het Verkochte door publiekrechtelijke organen geheven periodieke lasten komen voor rekening van FH vanaf de datum van juridische levering.
- b. De verrekening van de door de Gemeente tijdig vóór het ondertekenen van de akte van levering op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen vinden – overeenkomstig deze opgave – plaats via de Notaris.

12. DOOR FH AAN GEMEENTE VERSCHULDIGDE BEDRAGEN

- 12.1 FH is aan de Gemeente legeskosten verschuldigd ten behoeve van de voor het Project benodigde (planologische) procedures, vergunningen en ontheffingen. De legesverordening die van toepassing is op het moment van indiening van de aanvraag van deze documenten is bepalend voor de in rekening te brengen leges.
- 12.2 De in 12.1 genoemde kosten worden uiterlijk 30 dagen na facturering door FH aan de Gemeente betaald. Bij elke niet-, niet-tijdige, niet behoorlijke en/of niet volledige nakoming van het bepaalde in dit artikel, verbeurt FH ten behoeve van de Gemeente, een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag, dat FH in verzuim is. Deze boete zal direct opeisbaar zijn, door het enkele feit van niet-, niet tijdige, niet behoorlijke en/of niet volledige nakoming of de enkele nalatigheid van Initiatiefnemer, zonder dat enige ingebrekestelling noch rechterlijke tussenkomst is vereist, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, (meer geleden) schade en wettelijke- en vertragsrente.
- 12.2 Indien ten gevolge van de realisatie van het Project in redelijkheid aanpassingen moeten plaatsvinden in de openbare infrastructuur, zoals wegen, riolering, kabels en leidingen en verlichting, buiten het Verkochte, dan komen de daarmee gemoeide kosten voor rekening van FH. De Gemeente zal op verzoek daartoe en in overleg met FH deze kosten inzichtelijk maken.
- 12.3 Partijen komen overeen dat voor eventueel gebruik van de gronden (die in eigendom blijven, dan wel op grond van artikel 7.4 aan de Gemeente worden teruggeleverd) binnen het Verkochte vanaf het moment van ondertekening van de Overeenkomst tot het

moment van afronding van het Project FH geen precariobelasting aan de Gemeente verschuldigd is.

13. BODEMGESTELDHEID

- 13.1 Partijen zijn bekend met de inhoud van de onderstaande onderzoeken:
- Bodemonderzoek 88319 RAP20181212 d.d. 27-12-2018 uitgevoerd door Wareco., Bijlage 10
 - Factsheet "Locatie 50 (Statuslijst) Jan ter Gouwweg te Naarden met kenmerk NH042500001 d.d. 8 september 2015, Bijlage 3
- 13.2 De Gemeente verklaart dat het Verkochte geschikt is voor het voorgenomen gebruik.
- 13.3 FH is bekend met de Diepe Grondwaterverontreiniging onder het Verkochte. De Gemeente vrijwaart FH in zoverre dat zij terzake de Diepe Grondwaterverontreiniging in publiekrechtelijke zin door de Provincie Noord-Holland -zijnde het bevoegd gezag- kan worden aangesproken tot de eventuele sanering hiervan. Daarnaast vrijwaart de Gemeente FH voor privaatrechtelijke aanspraken van derden die als gevolg van deze Diepe Grondwaterverontreiniging mogelijk schade lijden.
- 13.4 FH verplicht zich tot het voeren van een gesloten grondbalans. Indien en voor zover uit de realisatie van het Project evenwel grond vrijkomt die dient te worden afgevoerd, zijn de risico's en de kosten die hieruit voortvloeien voor rekening van FH.
- 13.5 De Gemeente is voor het overige niet bekend met belemmerende (milieu)aspecten op het Verkochte. Indien een Partij het noodzakelijk acht om voorafgaand aan de grondaankoop (milieu)onderzoeken te laten uitvoeren, komen deze kosten voor rekening van de betreffende Partij.
- 13.6 Uit de brief van de Omgevingsdienst van 17 februari 2020 met kenmerk Z2020-001932/D2020-118058 (Bijlage 8) blijkt dat op het Verkochte geen PFAS verdachte locatie is. Er bestaat geen belemmering voor het gebruik en bestemming als Woningbouwproject. Indien en voorzover FH geen gesloten grondbalans voert, zijn -overeenkomstig hetgeen is bepaald in lid 4 van dit artikel- de risico's en kosten voor de sanering van PFAS voor rekening van FH.

14. ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

- 14.1 Op de archeologische verwachtingskaart is de verwachting voor het Verkochte opgenomen dat er een zeer lage kans is op archeologische vondsten (Bijlage 9).
- 14.2 Partijen onderkennen dat de eventuele aanwezigheid van archeologisch waardevol materiaal de realisatie van het vastgoed kan belemmeren. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor schade, kosten of ander nadeel dat FH ondervindt als gevolg van dergelijke belemmeringen.
- 14.3 In de bodem van het Verkochte kunnen zaken of omstandigheden worden aangetroffen van monumentale of archeologische waarde in de zin van de monumentenwet. De Gemeente behoudt zich de eigendom van dergelijke vondsten voor, voor zover de wet zich daartegen niet verzet. Graafwerkzaamheden in het Verkochte worden ten aanzien van archeologische vondsten aangemerkt als een opgraving in de zin van de Erfgoedwet
- 14.4 FH wordt van dergelijke zaken of omstandigheden slechts als eigenaar beschouwd, indien

en voor zover hij overeenkomstig artikel 43 van de Erfgoedwet kan aantonen daarvan eigenaar te zijn en is verplicht aan de Gemeente van eventuele vondsten melding te maken.

- 14.5 FH neemt alle van toepassing zijnde publiekrechtelijke voorschriften met betrekking tot archeologie in acht.

- 14.6 Partijen onderkennen dat de eventuele aanwezigheid van archeologisch waardevol materiaal kan leiden tot de toepasselijkheid van artikel 23 (onvoorziene omstandigheden).

15 PARKEREN

- 15.1 Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost conform de normen opgenomen in de Richtlijnen voor parkeernormen, vastgesteld op 19 februari 2019, met uitzondering van die parkeerplaatsen die door en voor rekening van FH zullen worden aangelegd in de openbare ruimte.

16 KWALITATIEVE VERPLICHTING

Kwalitatieve verplichting ten behoeve van Provincie Noord Holland

- 16.1 Indien en voorzover op de Provincie de verplichting rust om de gebiedsgerichte aanpak van het Diepe Grondwaterverontreiniging ter plaatse van het Verkochte overeenkomstig het Gebiedsbeheerplan Het Gooi ter hand te (doen) nemen, verplichten Partijen zich jegens de Provincie voor wat betreft het Verkochte, kadastraal bekend als gemeente Naarden sectie D nummer 7622 gedeeltelijk (de locatie Jan ter Gouwweg), zonder dat daarvoor door de Provincie een (schade)vergoeding verschuldigd is, om medewerkers van de Provincie en/of door de Provincie in dat verband aangewezen personen, met hun hulpmiddelen,

1. toe te laten en hun aanwezigheid op het Verkochte te gedogen;
2. te gedogen en in de gelegenheid te stellen de ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst op het Verkochte eventueel aanwezige peilbuizen te gebruiken, dan wel in het kader van de hiervoor genoemde verplichting te plaatsen.

- 16.2 De hierboven in artikel 15.1 omschreven verplichtingen gelden voor Partijen, alsook voor diegenen aan wie delen van het Verkochte zijn verhuurd, dan wel in gebruik gegeven.

- 16.3 Indien bij de in het vorige artikellid onder a. en/of b. genoemde maatregelen schade wordt veroorzaakt, is de Provincie gehouden deze schade te vergoeden. Eventuele kosten van (uitvoering van) de hierboven in artikel 15.1 omschreven verplichtingen (zoals bijv. het verleggen van peilbuizen) komen voor rekening van de Provincie.

17. OVERIGE VERPLICHTINGEN

- 17.1 Het is FH met betrekking tot de Woningen grenzend aan de Jan ter Gouwwegzijde van het Perceel, zoals op aangehechte kaart (bijlage @@) aangegeven met rode kleur met het oog op het behoud van de noord-westelijk naast het Perceel aanwezige platanen niet toegestaan om de bij de Woning behorende tuin geheel te verharderen (tuinaanleg dient te geschieden conform Boom Effect Rapportage Pius Floris; bijlage @@). Dit verbod

dient ter bescherming van het wortelgestel van bedoelde platanen.

- 17.2 FH, danwel zijn rechtsopvolger is verplicht met betrekking tot de Woningen **** op aangehechte kaart aangegeven met *** de beschoeiing die onderdeel uitmaakt van het Verkochte, voor zijn rekening en risico aan te leggen en te onderhouden, en zo nodig te vervangen, overeenkomstig de door de Gemeente gegeven richtlijnen:
- Een harde beschoeiing mag alleen in overleg met en na verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente worden aangebracht. De ondersteuning (paaltjes) voor deze beschoeiing moet aan de binnenkant van de rooilijn (erfgrens) worden aangebracht, zodat de aan de sloot grenzende wand glad is en geen uitstekende delen heeft. Dit ter voorkoming van aangroei van ongewenste waterplanten en riet. Vervanging van de beschoeiing geschiedt door en voor rekening en risico van de eigenaar van de betreffende aangrenzende kavel.
 - Op de beschoeiing (hard of zacht) mogen geen overstekende vlonders worden geplaatst. De sloot dient te allen tijde vrij van obstakels te blijven, aangezien de Gemeente verantwoordelijk blijft voor het zogenaamde 'sloten' en dit ongehinderd moet kunnen doen. In overleg met Waternet wordt bepaald aan welke vereisten eventuele steigers/vlonders dienen te voldoen, zodat het keurmerk Waterkeur kan worden verkregen.
 - Binnen 4 meter vanaf de beschoeiing is het verboden bomen te planten. Hiervoor wordt eveneens verwezen naar artikel 5: 42 Burgerlijk Wetboek. Eventueel reeds nu op het perceel aanwezige bomen dienen zodanig te zijn gesnoeid, dat ze niet over het water hangen en zo hinder veroorzaken met het oog op de met het 'sloten' verband houdende werkzaamheden. FH is verplicht de zich nu of na realisering van de Woningen op het perceel bevindende bomen zodanig te onderhouden dat er geen sprake zal zijn van hinderlijk overhangende takken over de aangrenzende sloot die het 'sloten' (schoonhouden van de sloten) belemmeren.
 - FH is verplicht de in dit artikel opgenomen bepalingen in de vorm van een erfdienstbaarheid of kwalitatieve verplichting in de akte van juridische levering door de Gemeente aan FH van het perceel op te laten nemen in de akte van levering m.b.t. het Verkochte, zulks ter beoordeling van de Notaris die deze akte opstelt. Bij voorgenomen gehele of gedeeltelijke vervreemding is FH, op straffe van een direct opeisbare boete van € 50.000 (vijftigduizend euro) per over te dragen perceel, verplicht tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het bepaalde in dit artikel als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het derdenbeding en boetebeding aan.

17. AANSPRAKELIJKHEID

- 17.1 FH is, tenzij in deze overeenkomst anders is vermeld, aansprakelijk, uit welke hoofde dan ook, voor de directe schade van de Gemeente en/of derden die wordt veroorzaakt door of als gevolg van het tot stand brengen van het Project. FH herstelt deze schade dan wel vergoedt deze geleden schade financieel.
- 17.2 De Gemeente behoudt – hetgeen door FH wordt erkend – bij de nakoming van hetgeen in

deze Overeenkomst en in bijzonder artikel 7 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.

18. PLANSCHADE

- 18.1 Indien als gevolg van het onherroepelijk worden van de planologische maatregel voor het Project een verandering van het juridisch-planologisch regime ontstaat, wordt de eventueel uit deze juridisch-planologische wijziging voortvloeiende Planschade op basis van hetgeen in dit Artikel is bepaald doorgelegd naar FH.
- 18.2 De door de Gemeente vastgestelde Procedureverordening Gooise Meren 2016 is van kracht op grond waarvan Ontwikkelaar, als derde-belanghebbende, betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in Planschade.
- 18.3 Partijen komen overeen, dat FH aan de Gemeente de te maken werkelijke kosten verschuldigd zal zijn in verband met de tegemoetkoming in Planschade door de Gemeente aan derden ingevolge afdeling 6.1 e.v. Wet ruimtelijke ordening.
- 18.4 De kosten als genoemd in lid 5 van dit artikel hebben betrekking op de ten behoeve van het Plan benodigde planologische maatregel en wel tot de werkelijke hoogte van die kosten, de te maken kosten van externe advisering, zoals genoemd in de vigerende Procedureverordening en de (Planschade) kosten, die in de ruimste zin van het woord verband houden met de onderhavige ontwikkeling.
- 18.5 Conform de Procedureverordening geeft de Gemeente - na ontvangst van een verzoek tot Planschade - opdracht voor het opstellen van een extern advies. Na het uitbrengen van het externe advies en de beoordeling hiervan, keert de Gemeente - indien aan de orde - de vastgestelde Planschade aan de aanvrager uit.
- 18.6 Nadat door de Gemeente de tegemoetkoming in schade is toegekend en deze beslissing onherroepelijk is geworden, is FH het bedrag van de betreffende tegemoetkoming en de kosten voor de externe advisering c.a. aan de Gemeente verschuldigd. FH zal op eerste verzoek van de Gemeente binnen 30 dagen na de dagtekening van dat verzoek het bedrag aan haar uitbetalen.
- 18.7 Bij elke niet-, niet-tijdige, niet behoorlijke en/of niet volledige nakoming van enige in dit artikel opgenomen verplichting, verbeurt FH ten behoeve van de Gemeente, een direct opeisbare boete van € 500 voor elke dag, dat FH in verzuim is met de uitbetaling van de in dit artikel genoemde kosten. Deze boete zal direct opeisbaar zijn, door het enkele feit, of de enkele nalatigheid van FH, zonder dat enige ingebrekestelling, of rechterlijke tussenkomst is vereist, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, schade en wettelijke en vertragingsrente.
- 18.8 De in dit artikel opgenomen Planschadeovereenkomst gaat in op de datum van ondertekening van de Overeenkomst en blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van de in deze overeenkomst genoemde planologische maatregel, met dien verstande, dat de beëindiging slechts plaatsvindt, indien en voor zover in die periode van 5 jaar geen verzoeken om tegemoetkoming in de Planschade zijn ingediend dan wel indien en voor zover de in die periode ingediende verzoeken om tegemoetkoming in de Planschade alle voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie zijn afgehandeld en tevens door FH aan alle verplichtingen op grond van

deze overeenkomst zal zijn voldaan.

- 18.9 Indien vóór de afloop van de hiervoor genoemde periode van 5 jaar één of meer verzoeken om tegemoetkoming in de Planschade door de Gemeente zijn ontvangen en nog niet tot in hoogste instantie zijn afgehandeld, wordt de overeenkomst verlengd gedurende een periode van 4 jaar of zoveel korter als nodig zal zijn om het laatste verzoek om tegemoetkoming in de Planschade tot in hoogste instantie af te handelen en tevens door FH aan alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal zijn voldaan.

19 (INTELLECTUEEL) EIGENDOM

- 19.1 De (intellectuele) eigendomsrechten van Producten die in het kader van de Overeenkomst worden vervaardigd, berusten bij de Partij die het betreffende Product heeft vervaardigd, tenzij de wet anders bepaalt.
- 19.2 Van Producten die in het kader van de Overeenkomst door derden worden vervaardigd, berust het (intellectuele) eigendom bij de partij(en) die het betreffende Product heeft/hebben bekostigd.

20. TEKORTKOMING (WANPRESTATIE)

- 20.1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de enige verplichting uit deze Overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 20.2. Indien één van de Partijen, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na dagtekening van het aangetekend schrijven, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze Partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- a. uitvoering van de verplichting te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
 - b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
- 20.3. Het in de vorige leden 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. Het recht om deze overeenkomst te ontbinden eindigt bij het passeren van de akte van levering.

21. ONTBINDING / OPSCHORTING

- 21.1 De Overeenkomst komt tot stand onder:
- a. de opschortende voorwaarde dat er op uiterlijk 1 26 mei 2021 van de zijde van de Raad geen wensen en bedenkingen tegen deze verkoop worden geuit;
 - b. de opschortende voorwaarde dat op uiterlijk 26 september 2021 FH een aanvraag

omgevingsvergunning heeft ingediend voor het Woningbouwproject en daarmee integraal uitvoering wenst te geven aan het Project.

- 21.2 Indien met betrekking tot FH faillissement of (voorlopige) surseance van betaling is aangevraagd, zij haar onderneming staakt of wordt ontbonden, dan wel indien tegen haar strafrechtelijke vervolging wegens een misdrijf is ingesteld, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst onmiddellijk en zonder verplichting tot betaling van schadevergoeding aan FH hoe ook genaamd te ontbinden.
- 21.3 Het bepaalde in dit Artikel laat de wettelijke ontbindingsmogelijkheid van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek onverlet. Het recht om deze overeenkomst te ontbinden eindigt bij het passeren van de akte van levering.
- 21.4 In geval van ontbinding zullen Partijen een beëindigingsovereenkomst opstellen die recht doet aan de aard van deze Overeenkomst.
- 21.5 Ingeval van ontbinding draagt elk van de Partijen haar eigen kosten (eigen personeel en organisatie) en de kosten van externen (adviseurs e.d.) die door de betreffende Partij zijn ingehuurd.

22. AFWIJKING VAN DE OVEREENKOMST

Partijen kunnen overeenkomen om een aanvulling te maken op of af te wijken van het bepaalde in deze Overeenkomst. Op een dergelijke overeengekomen aanvulling of afwijking kunnen Partijen slechts rechtsgeldig een beroep doen, indien deze schriftelijk is vastgelegd in een door beide partijen ondertekende allonge bij de Overeenkomst.

23. OVERDRACHT RECHTEN EN PLICHTEN

Zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente staat het FH niet vrij om de rechten en plichten 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 FH dat de facto zeggenschap in FH wijzigt ten opzichte van het moment van de ondertekening van deze Overeenkomst.

24. ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

- 24.1 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 3 maanden in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst op voor Partijen aanvaardbare voorwaarden kan en moet worden aangepast.
- 24.2 Partijen kunnen overeenkomen de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn te verlengen.
- 24.3 Na ommekomst van de in lid 1 en lid 2 van dit artikel bedoelde termijn, en Partijen hebben geen overeenstemming bereikt over welke wijze de Overeenkomst en uitvoering van het Project kan worden voortgezet, treden Partijen in overleg over de ontbinding van de Overeenkomst

25. GEHEIMHOUDING EN INFORMATIEPLICHT

- 25.1 Partijen zullen gedurende de looptijd van de Overeenkomst niet dan na uitdrukkelijk schriftelijk verkregen toestemming van elkaar aan derden, waaronder wordt verstaan een ieder die niet bij de Overeenkomst partij is, informatie verschaffen over het in de Overeenkomst bepaalde en daarmee samenhangende tussen Partijen uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij een Partij hiertoe wettelijk verplicht is of, voor de Gemeente, op verzoek van de Gemeenteraad of een ander bestuursorgaan.
- 25.2 De in Artikel 22 terzake de overdracht rechten en plichten van deze overeenkomst bedoelde toestemming wordt verleend voor zover het verstrekken van informatie redelijkerwijs noodzakelijk is voor een goede uitvoering van de Overeenkomst.
- 25.2 Partijen zijn gehouden elkaar onderling te informeren omtrent alle gebeurtenissen die voor de uitvoering van de Overeenkomst redelijkerwijs van belang zijn of kunnen zijn, één en ander voor zover publiekrechtelijke regelgeving zich daartegen niet verzet.

26. KENNISGEVINGEN

- 26.1 Alle kennisgevingen die uit hoofde van de Overeenkomst aan de andere Partij moeten worden gedaan, dienen schriftelijk te geschieden en aan de navolgende adressen te worden gericht:
- Aan:
De Gemeente Gooise Meren
T.a.v. de heer H. de Ruiter
Postbus 6000
1400 HA Bussum
h.deruiter@gooisemeren.nl
- Aan:
FH Projecten B.V.
T.a.v. de heer W. Fett
Anthoon van der Horstlaan 19
1411 DA walter@fhprojecten.nl
- 26.2 Partijen zijn gerechtigd om de in lid 1 van dit artikel bepaalde gegevens te wijzigen door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de andere Partij.

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, kan het geschil aan de rechter worden voorgelegd.

28. FORUM- EN RECHTSKEUZE

- 28.1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koop zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- 28.2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 28.3. Op de in dit koopcontract 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 deze ten uitvoer is gebracht en de Partijen dit na onderling overleg vaststellen en deze vaststelling schriftelijk aan ieder van Partijen is bevestigd.
- 29.2 Slechts voor zover het betreft de vergoeding van Planschade als bedoeld in Artikel 17 duurt deze Overeenkomst voort voor een periode van vijf jaar na de datum van het onherroepelijk worden van de planologische maatregel voor het Project.

30 PARTIJADVISEUR ALBERS EN VAN TIENEN B.V. / ALGEMENE VOORWAARDEN/ BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID

Met betrekking tot de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie verklaren Partijen uitdrukkelijk er mee in te stemmen dat:

- a. de Notaris, dan wel een van de overige notarissen en/of kandidaat-notarissen verbonden aan Albers en van Tienen B.V. optreedt/optreden als adviseur van FH in verband met deze akte of de daaruit voortvloeiende overeenkomsten of zal optreden als adviseur van FH in het geval dat er geschillen uit deze akte of daaruit voortvloeiende overeenkomsten mochten ontstaan;
- b. op de door Albers en van Tienen B.V. te verlenen diensten zijn de door Albers en van Tienen B.V. gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn aan partijen ter hand gesteld.
- c. Uitgangspunt hierbij is dat de Notaris de notariële zorgplicht en zorgvuldigheid betracht die deze uit hoofde van zijn ambt en op grond van genoemde Verordening verplicht is te geven aan ieder van Partijen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud te _____ op _____

Gemeente Gooise Meren

FH

Provincie []

Bijlagen:

1. Besluit dd. College van Burgemeester en wethouders
2. Verklaring woningbouwcorporatie afname 12 sociale huurwoningen
3. Factsheet "locatie 50 (statuslijst) Jan ter Gouwweg te Naarden, kenmerk NH0425000001 d.d. 18 september 2015
4. Planning
5. Schetsontwerp
6. Het Verkochte
7. Openbaar Gebied
8. Brief Omgevingsdienst Z2020-001932/D2020-118058 d.d. 17-02-2020
9. Archeologische verwachtingskaart
10. Bodemonderzoek 88319 RAP20181212 d.d. 27-12-2018 uitgevoerd door Wareco.
11. Intentieovereenkomst
12. Afschrift akte vestiging Kwalitatieve Verplichting d.d. 11 maart 2020
13. Kaart behorende bij artikel 17 lid 1