

**Samenwerkingsovereenkomst**  
**Gebiedsontwikkeling**  
**Crailo**

Definitief concept

Gemeente Gooise Meren

&

Gemeente Hilversum

&

Gemeente Laren

## INHOUD

|  |           |
|--|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN</b>                                       | <b>4</b>  |
| Artikel 1. Definities  | 4         |
| Artikel 2. Doel en uitgangspunten van de Overeenkomst              | 6         |
| Artikel 3. Duur van de overeenkomst                                | 6         |
| Artikel 4. Publiekrechtelijke medewerking, positie en bevoegdheden | 7         |
| <b>HOOFDSTUK 2: SAMENWERKING</b>                                   | <b>8</b>  |
| Artikel 5. Uitgangspunten samenwerking                             | 8         |
| Artikel 6. Oprichting GEM Crailo BV                                | 8         |
| Artikel 7. Besluitvorming AVA                                      | 9         |
| Artikel 8. Directievoering GEM Crailo BV                           | 9         |
| Artikel 9. Bestuurlijk overleg / Raad van Commissarissen           | 10        |
| Artikel 10. Financiering GEM Crailo BV                             | 10        |
| Artikel 11. Financieel beheer en administratie                     | 10        |
| <b>HOOFDSTUK 3: GEBIEDSONTWIKKELING</b>                            | <b>12</b> |
| Artikel 12. Planning en fasering                                   | 12        |
| Artikel 13. Gebiedsontwikkeling                                    | 12        |
| Artikel 14. Inbreng gronden  | 12        |
| Artikel 15. Bouw- en Woonrijp maken                                | 13        |
| <b>HOOFDSTUK 4: FINANCIËLE BEPALINGEN</b>                          | <b>14</b> |
| Artikel 16. Algemene financiële bepalingen                         | 14        |
| Artikel 17. Projectresultaat                                       | 14        |
| Artikel 18. Subsidies  | 14        |
| Artikel 19. Fiscaliteit  | 14        |
| <b>HOOFDSTUK 5: OVERIGE BEPALINGEN</b>                             | <b>16</b> |
| Artikel 20. Wijziging  | 16        |
| Artikel 21. Overdracht contractpositie                             | 16        |
| Artikel 22. Onvoorziene omstandigheden                             | 16        |
| Artikel 23. Strijd met wetgeving                                   | 16        |
| Artikel 24. Geschillen   | 16        |
| Artikel 25. Slotbepalingen   | 17        |

**De ondergetekenden:**

1. de Gemeente Gooise Meren, zetelend aan de Brinklaan 35, 1404 EP te Bussum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder, X, daartoe gemachtigd door de burgemeester bij besluit van X en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester & Wethouders X, hierna te noemen; "**Gemeente Gooise Meren**";  
  
en
2. de Gemeente Hilversum, zetelend aan de Dudokpark 1, 1217 JE te Hilversum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder, X, daartoe gemachtigd door de burgemeester bij besluit van X en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester & Wethouders X, hierna te noemen; "**Gemeente Hilversum**";  
  
en
3. de Gemeente Laren, zetelend aan de Eemnesserweg 19, 1251 NA te Laren, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder, X, daartoe gemachtigd door de burgemeester bij besluit van X en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester & Wethouders X, hierna te noemen; "**Gemeente Laren**".

De ondergetekenden sub 1, 2 en 3 hierna afzonderlijk te noemen "**Partij**" en gezamenlijk te noemen "**Partijen**";

**In aanmerking nemende dat:**

- A. Partijen samen wensen te werken bij de (her)ontwikkeling van het Plangebied "Crailo", zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aangehechte kaart van het Plangebied;
- B. de Gebiedsontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van (sociale) woningbouw en bedrijvigheid en bijbehorende grijze, groene en blauwe planelementen en met in achtneming van het door Partijen opgestelde Ambitiedocument Buurtschap Crailo (zie **bijlage 4**);
- C. de verkrijging van de benodigde gronden voor het realiseren van de Gebiedsontwikkeling is neergelegd in de Koopovereenkomst Locatie Crailo d.d. X (zie **bijlage 2**);
- D. Partijen de uitgangspunten, randvoorwaarden, taken en verantwoordelijkheden waaronder de Gebiedsontwikkeling zal plaatsvinden in deze Overeenkomst wensen vast te leggen;
- E. Partijen hebben in de achterliggende periode gezamenlijk voor het Plangebied een Grondexploitatie (zie **bijlage 3**) opgesteld, die als kader dient voor het fasegewijs in ontwikkeling nemen van het Plangebied.

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN ALS VOLGT:

## HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

### Artikel 1. Definities

#### 1. Ambitiedocument Buurtschap Crailo

Het document 'Ambitiedocument Buurtschap Crailo', waarin de ruimtelijke ambities van Partijen zijn beschreven, zoals aangehecht in **bijlage 4**.

#### 2. Betaalbare huur- / koopwoningen

Woningen die in de sociale sector vallen, één en ander zoals gedefinieerd in de Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030. Daarbij is de betaalbaarheid van het wonen voor de doelgroepen het uitgangspunt geweest. Betaalbare huur ziet op huur tot aan de liberalisatiegrens van € 710. Betaalbare koopwoningen zien op koopwoningen tussen de € 160.000 - € 210.000. 33% van het totale woningbouwprogramma betreft betaalbare huur-/koopwoningen.

#### 3. Bouwprogramma

De beschrijving van de door Partijen in het Plangebied te ontwikkelen en te realiseren woningen en bedrijvigheid, ten behoeve van het door derden te realiseren vastgoed waarvan de indicatieve aantallen zijn opgenomen in de Grondexploitatie.

#### 4. Bouwkavel

Elk afzonderlijk uitgeefbaar gedeelte van het Plangebied bestemd voor het (doen) ontwikkelen en het (doen) realiseren van het Bouwprogramma, niet bestemd voor Openbaar gebied.

#### 5. Bouwrijp maken

Het geschikt maken van de gronden in het Plangebied voor verdere inrichting en bebouwing, ontsluiting en bereikbaarheid, indien en voor zover nodig voor de beoogde functie.

De werkzaamheden omvatten onder andere:

- de sloop van opstallen (inclusief asbestverwijdering), verwijdering van bovengrondse en ondergrondse obstakels, het verwijderen van begroeiing, alsmede het vrijmaken c.q. verwijderen van de zich in de grond bevindende resten, zoals funderingen, puin en dergelijke, een eventueel benodigde sanering van verontreinigingen (inclusief grondwater), om de ondergrond geschikt te maken voor de toekomstige gebruiksfunctie;
- het verrichten van grondwerken, zoals het voorbelasten, ophogen, afgraven en egaliseren, het graven van compensatiewateroppervlak voor tijdelijk of definitief te dempen water, het aanleggen van wegcunetten, de aanleg van (bouw)wegen, de aanleg van riolering en drainage, het verleggen en/ of verwijderen van kabels en leidingen, het aanleggen van kabels en leidingen, de aanleg van de ontsluiting, grondwerken (wegfundaties), de aanleg van voorzieningen en de uitvoering van de benodigde coördinatiewerkzaamheden voor de aanleg van de hoofdleidingen door de nutsbedrijven, dit alles met inachtneming van de overheidsregelgeving met betrekking tot eventuele archeologische vondsten.

#### 6. Externe kosten

Onder externe kosten wordt verstaan kosten ten behoeve van de uitwerking van het

Plangebied waar een schriftelijke instemming c.q. een schriftelijke opdracht van Partijen gezamenlijk aan ten grondslag ligt.

## **7. Gebiedsontwikkeling**

De ontwikkeling van het Plangebied, bedoeld in artikel 13.

## **8. GEM Crailo BV**

De gezamenlijke, door Partijen op te richten onderneming, zijnde GEM Crailo BV die tot doel heeft het uitvoeren van de Gebiedsontwikkeling door middel van een gezamenlijke Grondexploitatie.

## **9. Grondexploitatie**

De Integrale grondexploitatie Crailo van 27 oktober 2017, die onder andere een prognose omvat van alle kosten, opbrengsten, de risico's en het tijdsbestek van de Gebiedsontwikkeling. De Grondexploitatie dient als het financiële kader voor Partijen en is opgenomen als **bijlage 3**.

## **10. Interne kosten**

Onder interne kosten worden beschouwd alle kosten, waaronder de eigen apparaatskosten van Partijen en kosten van externe adviseurs, waarvoor geen gezamenlijke instemming is verleend c.q. niet voortkomen uit een opdracht van Partijen gezamenlijk.

## **11. Ontwikkelstrategie**

De wijze waarop Partijen Crailo tot ontwikkeling wensen te brengen. Hierbij worden keuzes gemaakt ten aanzien van o.a. de wijze van uitgifte van Bouwkavels en de fasering van de Gebiedsontwikkeling. Dit document dient te worden uitgewerkt in de door de GEM directie op te stellen Ontwikkelstrategie Crailo.

## **12. Openbaar gebied**

Alle grijze, groene en blauwe planelementen die niet zijn of worden bestemd als Bouwkavel.

## **13. Overeenkomst**

Deze overeenkomst.

## **14. Plangebied**

Het gebied "Crailo", zoals nader is aangegeven op de kaart, bedoeld in **bijlage 1**.

## **15. Planning**

De indicatieve tijdsplanning op hoofdlijnen zoals opgenomen in de Grondexploitatie.

## **16. Ruimtelijk kader Crailo**

Het document waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit op hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling op Crailo zijn geformuleerd, gedateerd 2014, vastgesteld door de raden en Partijen genoegzaam bekend.

## **17. Woonrijp maken**

Het geschikt maken van het Openbaar gebied (zowel boven als onder de grond) voor gebruik en toekomstig beheer conform deze Overeenkomst waaronder begrepen de

voorzieningen met betrekking tot de inrichting en bebouwing, ontsluiting en bereikbaarheid, indien en voor zover nodig voor de beoogde functie.

## **Artikel 2. Doel en uitgangspunten van de Overeenkomst**

1. Partijen komen overeen dat zij gezamenlijk, onder de in deze Overeenkomst opgenomen randvoorwaarden en uitgangspunten, de Gebiedsontwikkeling zullen uitvoeren door middel van een Grondexploitatie die voor gezamenlijke rekening en risico wordt gevoerd.
2. Het doel van de Gebiedsontwikkeling is om een innovatieve en ambitieuze woonwijk te realiseren, waarbij duurzaamheid en de groene omgeving centraal staan, in combinatie met ruimte voor vormen van bedrijvigheid en natuur, zoals beschreven in het Ambitiedocument Buurtschap Crailo, waarvoor het Ruimtelijk kader het vertrekpunt is geweest.
3. Partijen zullen voor de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling de GEM Crailo BV oprichten, zoals omschreven in artikel 6.
4. Door deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen stellen Partijen de (rand)voorwaarden en besluitvormingsprocedures vast, waarbinnen zij de samenwerking voor de Gebiedsontwikkeling aangaan en hebben zij afspraken gemaakt over:
  - de inrichting van de samenwerking (hoofdstuk 2);
  - de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling (hoofdstuk 3);
  - de verdeling van kosten, opbrengsten, risico's en de financiële verhouding tussen Partijen (hoofdstuk 4);
  - de omgang met derden/externe ontwikkelingen (hoofdstuk 5).
5. De Gebiedsontwikkeling zal plaatsvinden met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, en voorts met inachtneming van:
  - het Ambitiedocument Buurtschap Crailo;
  - de Grondexploitatie;
  - de Ontwikkelstrategie Crailo.
6. Eerdere tussen Partijen voorbereide c.q. gesloten (mondelinge of schriftelijke) afspraken (tijdens onder meer stuurgroepoverleggen) in het kader van de Gebiedsontwikkeling komen bij ondertekening van deze Overeenkomst te vervallen. Partijen realiseren zich dat verslagen van de stuurgroep wel inzicht kunnen bieden in de totstandkomingsgeschiedenis van de afspraken die zijn opgenomen in deze Overeenkomst.

## **Artikel 3. Duur van de overeenkomst**

1. De Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen.
2. De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die noodzakelijk is voor het voltooien van de Gebiedsontwikkeling conform het in dit artikel in lid 3 bepaalde. De Gebiedsontwikkeling wordt fasegewijs uitgevoerd en geacht te zijn voltooid indien en zodra Partijen middels een daartoe strekkend besluit tot het oordeel is gekomen dat de Bouwkavels zijn uitgegeven, en het Bouwprogramma is gerealiseerd.
3. Partijen spannen zich in om binnen één jaar na het in het vorige lid bedoelde besluit alle noodzakelijke handelingen te verrichten die nodig zijn om over te gaan tot liquidatie van GEM Crailo BV.

#### **Artikel 4. Publiekrechtelijke medewerking, positie en bevoegdheden**

1. Partijen zullen met inachtneming van hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden zoveel mogelijk bevorderen dat een bestemmingsplan tot stand komt dat de Gebiedsontwikkeling mogelijk maakt overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst.
2. Partijen zullen zoveel mogelijk bevorderen dat alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de Gebiedsontwikkeling, verleend zullen worden. Voor zover Partijen zelf deze besluiten dienen te nemen, zal zij de betreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voor zover andere overheden de betreffende besluiten dienen te nemen, zullen Partijen de totstandkoming van dergelijke besluiten zoveel mogelijk bevorderen.
3. De gemeente Hilversum heeft een inspanningsverplichting om een geurverordening op te stellen met betrekking tot de maneges. In deze verordening wordt opgenomen dat er een geurcirkel geldt van maximaal 50 meter. Er wordt naar gestreefd deze geurverordening voorafgaand aan het bestemmingsplan vast te stellen.

## **HOOFDSTUK 2: SAMENWERKING**

### **Artikel 5. Uitgangspunten samenwerking**

1. Met inachtneming van de Grondexploitatie zijn Partijen gezamenlijk verantwoordelijk voor het fasegewijs uitvoeren van de Gebiedsontwikkeling waarbij Partijen voor gezamenlijke rekening en risico de ontwikkeling van het Plangebied uitvoeren.
2. Partijen houden de gronden die (i) binnen het Plangebied zijn gelegen, (ii) bij ondertekening van deze overeenkomst bestemd en in gebruik zijn voor openbaar gebied en (iii) reeds in eigendom waren van Partijen voor het moment van verwerving van de gronden van de Provincie, beschikbaar ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied.

### **Artikel 6. Oprichting GEM Crailo BV**

1. Partijen verbinden zich jegens elkaar om zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes maanden na de inwerkingtreding van deze Overeenkomst, over te gaan tot de oprichting van GEM Crailo BV.
2. Partijen verplichten zich jegens elkaar om ervoor zorg te dragen dat GEM Crailo BV direct na de oprichting zal toetreden tot deze Overeenkomst en de uit deze Overeenkomst voor die vennootschap voortvloeiende verplichtingen onverkort en onvoorwaardelijk zal aanvaarden en geen andere activiteiten zal ontplooien dan de activiteiten ter uitvoering van deze Overeenkomst.
3. Partijen verplichten zich jegens elkaar om er zorg voor te dragen dat de directie binnen drie maanden na oprichting van GEM Crailo BV het bedrijfsplan GEM Crailo BV opstelt, waarin de activiteiten alsmede de juridische en organisatorische principes van GEM Crailo BV worden uitgewerkt. Gemeente Gooise Meren neemt voor 35% deel in het kapitaal van GEM Crailo BV. Gemeente Hilversum neemt voor 55% deel in het kapitaal van GEM Crailo BV. Gemeente Laren neemt voor 10% deel in het kapitaal van GEM Crailo BV. De vennoten zullen bij oprichting van GEM Crailo BV een bedrag inbrengen naar rato van dit aandeel.
4. Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen één jaar, na voltooiing van de Gebiedsontwikkeling conform het bepaalde in artikel 3 lid 3 zal middels een daartoe strekkend besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Crailo BV worden overgegaan tot ontbinding en liquidatie van GEM Crailo BV.
5. Gedurende de Gebiedsontwikkeling kan slechts middels een daartoe strekkend unaniem besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Crailo BV worden besloten tot tussentijdse ontbinding en liquidatie van GEM Crailo BV, onverlet het bepaalde in artikel 24.
6. Indien na beëindiging c.q. ontbinding c.q. liquidatie van GEM Crailo BV nog baten of lasten ontstaan die voortvloeien uit de rechten of plichten van GEM Crailo BV c.q. uit de activiteiten van GEM Crailo BV, dan zijn de betreffende baten c.q. lasten voor rekening van de (voormalige) aandeelhouders van GEM Crailo BV en wel in de verhouding waarin die (voormalige) aandeelhouders hebben deelgenomen in het kapitaal van GEM Crailo BV. Ook ontvangen rente c.q. betaalde rente behoort tot de betreffende baten c.q. lasten. Inmiddels gerealiseerde werken zullen worden overgedragen aan de gemeente op wiens grondgebied de werken zijn gerealiseerd.



## **Artikel 7. Besluitvorming AVA**

1. De besluitvorming in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Crailo BV vindt plaats bij gekwalificeerde meerderheid van minimaal 65% van de stemmen der aandeelhouders. Uitzondering hierop betreft de lijst met onderwerpen waarvoor unanimiteit van de stemmen der aandeelhouders is vereist (**Bijlage 5**). Aan ieder der aandeelhouders van GEM Crailo BV komt in de aandeelhoudersvergadering van GEM Crailo BV stemrecht toe in de verhouding van deelname van kapitaal in GEM Crailo BV (55%/35%/10%).
2. Indien in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Crailo BV bij gebreke van de vereiste meerderheid dan wel unanimiteit geen besluit tot stand komt, zijn de aandeelhouders tezamen bevoegd om te verlangen dat binnen 4 weken een tweede aandeelhoudersvergadering gehouden zal worden waarin het desbetreffende voorstel opnieuw op de agenda staat. Indien alsdan nog geen besluit over het voorstel kan worden genomen bij gebreke van de meerderheid dan wel unanimiteit dan is er sprake van een geschil zoals bedoeld in artikel 24 van deze Overeenkomst.

## **Artikel 8. Directievoering GEM Crailo BV**

1. De directie van GEM Crailo BV wordt gevoerd door één directeur.
2. De directie van GEM Crailo BV heeft in ieder geval de volgende taken die nader worden uitgewerkt in een directiereglement en het bedrijfsplan zoals bedoeld in artikel 6 lid 3:
  - het besturen van GEM Crailo BV conform haar statutaire doel;
  - de planvorming, voorbereiding en coördinatie;
  - het uitvoering geven aan het Ambitiedocument Buurtschap Crailo binnen de financiële bandbreedte zoals vastgesteld door de gemeenteraden;
  - het opstellen van een bestemmingsplan;
  - het opstellen van een beeldkwaliteitsplan;
  - de Ontwikkelstrategie bedoeld in artikel 13;
  - het opstellen van het bedrijfsplan bedoeld in artikel 6;
  - opstellen (detail-)Planning;
  - het opstellen van de financieringsopzet van GEM Crailo BV;
  - het bewaken van budget en voortgang;
  - het opstellen van een voorstel tot harmonisatie van inrichtingseisen en beheer openbaar gebied;
  - het opstellen van uitvoeringsdocumenten, bestekken;
  - het opstellen van een communicatie- en participatieplan;
  - de realisatie van de werkzaamheden in het Plangebied;
  - het opstellen van een beheerplan;
  - de voorbereiding van besluitvorming ten behoeve van Algemene Vergadering van Aandeelhouders;
  - advisering en rapportage over activiteiten GEM Crailo BV aan Algemene Vergadering van Aandeelhouders;
  - alle overige taken die van belang zijn in het kader van een adequate bedrijfsvoering.
3. Binnen 6 weken na de oprichting van GEM Crailo BV legt de directie van GEM Crailo BV zoals bedoeld in lid 1, een directiereglement ter besluitvorming voor aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Crailo BV. De Algemene Vergadering van Aandeelhouders stelt het directiereglement binnen 10 weken na de oprichting van GEM Crailo BV vast.

4. De benodigde inzet van de directeur en de daarmee gepaard gaande kosten van bezoldiging worden door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Crailo BV jaarlijks vastgesteld en komen ten laste van de Grondexploitatie.

#### **Artikel 9. Bestuurlijk overleg / Raad van Commissarissen**

1. Er is een bestuurlijk overleg waarin de belangrijke onderwerpen en de voortgang van de Gebiedsontwikkeling worden besproken.
2. Aan het bestuurlijk overleg nemen de verantwoordelijke portefeuillehouders van Partijen en de directeur van GEM Crailo BV deel.
3. Minimaal één keer per kwartaal zal er een bestuurlijk overleg plaatsvinden over de gang van zaken binnen de GEM Crailo BV.
4. Partijen kunnen besluiten in plaats van een bestuurlijk overleg een Raad van Commissarissen in te stellen, die toezicht houdt op GEM Crailo BV. De Raad van Commissarissen zal bestaan uit (bestuurlijke) vertegenwoordigers van Partijen.

#### **Artikel 10. Financiering GEM Crailo BV**

Partijen beogen om in de financieringsbehoefte van GEM Crailo BV te voorzien door middel van externe financiering. Uitgangspunten bij het aantrekken van externe financiering zijn:

- a) Partijen trekken in beginsel op eigen titel de benodigde externe financiering aan;
- b) indien Partijen hiertoe niet in staat zijn of dit niet wenselijk vinden, zal de GEM Crailo BV op basis van een door haar op te stellen financieringsplan de externe financiering aantrekken. Indien daarvoor garantstellingen zijn benodigd, worden deze ter afzonderlijke en nadere besluitvorming voorgelegd aan de respectievelijke gemeenteraden, alvorens deze worden verstrekt;
- c) het verkrijgen van de financieringsmiddelen tegen voortdurend meest gunstige tarieven en voor Partijen aanvaardbare voorwaarden;
- d) het verkrijgen van de financieringsmiddelen tegen maximaal het beoogde rentepercentage, zoals opgenomen is in de vastgestelde Grondexploitatie.

#### **Artikel 11. Financieel beheer en administratie**

1. De directie van GEM Crailo BV zal periodiek en wel minimaal per kwartaal voorafgaand aan de uitvoering van de (verdere) ontwikkeling van het Plangebied de benodigde ramingen opstellen over de verwachte financieringsbehoefte van GEM Crailo BV op korte, middellange en lange termijn.
2. Voor het financieel beheer als bedoeld in dit artikel zal GEM Crailo BV zich zoveel mogelijk richten naar de adviezen en aanwijzingen van Partijen en de procedures in acht nemen die Partijen wenselijk achten, met inachtneming van de wettelijke vereisten te dien aangaande.
3. De administratie van GEM Crailo BV zal door de meest gerede Partij dan wel een extern bureau worden gevoerd, waarbij ieder van Partijen het recht heeft op inzage in alle administratieve bescheiden van GEM Crailo BV. Partijen treden met elkaar in overleg over wie de meest gerede Partij is en nemen hiertoe een schriftelijk besluit.

4. De controle van de boekhouding en de jaarrekeningen van GEM Crailo BV zullen door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Crailo BV in onderling overleg worden opgedragen aan een registeraccountant.

## HOOFDSTUK 3: GEBIEDSONTWIKKELING

### Artikel 12. Planning en fasering

1. Partijen zijn een initiële Planning overeengekomen die als uitgangspunt dient voor de Gebiedsontwikkeling.
2. GEM Crailo BV zal met inachtneming van de Planning en de verwachte marktomstandigheden ieder jaar een detailplanning opstellen. De detailplanning bevat onder meer geprognosticeerde data voor start van de uitvoering van de werkzaamheden. Voor zover de detailplanning afwijkt van de Planning is de Planning leidend.

### Artikel 13. Gebiedsontwikkeling

1. Partijen verplichten zich jegens elkaar om ervoor zorg te dragen dat de directie binnen drie maanden na oprichting van GEM Crailo BV een Ontwikkelstrategie opstelt, waarin de wijze waarop de Gebiedsontwikkeling wordt vormgegeven, is opgenomen.
2. De Gebiedsontwikkeling betreft, met inachtneming van lid 4 van dit artikel, circa 5 hectare aan bedrijvigheid en circa 500 woningen, waarvan 33% Betaalbare huur- en koopwoningen. Ten minste 80% van de Betaalbare huur- en koopwoningen betreft huurwoningen. Voor de 5 hectare gronden bestemd voor bedrijvigheid wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woningbouw. Partijen komen overeen dat van deze bevoegdheid gebruik mag worden gemaakt indien niet binnen 7 jaar na verkrijging van de provinciale gronden (gedeeltelijk) invulling is gegeven aan de bestemming bedrijvigheid. Indien een Partij binnen de periode van 7 jaar gebruik wenst te maken van de wijzigingsbevoegdheid is hiervoor een schriftelijk besluit van Algemene van Aandeelhouders noodzakelijk. Het deel Betaalbare huur- en koopwoningen van 33% wordt, ongeacht de ligging, naar rato van kapitaalsdeelname verdeeld over de drie gemeenten.
3. Partijen nemen de noodzakelijke maatregelen om de Betaalbare koopwoningen duurzaam beschikbaar te houden voor de doelgroep van deze Betaalbare woningen.
4. Partijen hebben voor het Plangebied een initiële Grondexploitatie vastgesteld (**bijlage 3**) die de basis vormt en taakstellend is voor het beleid van GEM Crailo BV met betrekking tot de Gebiedsontwikkeling. De Grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld bij besluit van GEM Crailo BV. Het besluit dient te worden goedgekeurd door de Algemene vergadering van Aandeelhouders. Elke door GEM Crailo BV opnieuw vastgestelde Grondexploitatie vervangt alle voorgaande versies van de Grondexploitatie en geldt als (herziene) bijlage, behorend tot deze Overeenkomst.
5. Partijen streven - binnen de voorwaarden en binnen de uit de Overeenkomst voortvloeiende kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden voor deze Gebiedsontwikkeling – gedurende de gehele looptijd van deze Overeenkomst naar een bij voltooiing van de Gebiedsontwikkeling ten minste sluitende Grondexploitatie.
6. De Gebiedsontwikkeling vindt gefaseerd plaats.

### Artikel 14. Inbreng gronden

Uitgangspunt van Partijen is dat GEM Crailo BV de benodigde gronden voor de Gebiedsontwikkeling op afroep van de gemeenten geleverd krijgt in de door GEM Crailo BV gewenste staat.

## **Artikel 15. Bouw- en Woonrijp maken**

1. Na de hiervoor in artikelen 14 bedoelde inbreng van gronden of onroerende zaken in GEM Crailo BV zal GEM Crailo BV het Plangebied voor haar rekening en risico nader Bouw- en Woonrijp (laten) maken, voor zover noodzakelijk, één en ander overeenkomstig de documenten zoals benoemd in artikel 2 lid 5, de stedenbouwkundige uitwerking en de kwantitatieve eisen, zoals vastgelegd in de in opdracht van GEM Crailo BV te vervaardigen bestekken met bijbehorende tekeningen en kostencalculatie op basis van de door GEM Crailo BV op te stellen geharmoniseerde inrichtingseisen en beheer openbaar gebied. GEM Crailo BV is gedurende de ontwikkeling ook verantwoordelijk voor het tijdelijk beheer.
2. De betreffende werkzaamheden worden uitgevoerd met inachtneming van de (Europese) wet- en regelgeving inzake aanbesteding. Zodra binnen het Plangebied sprake is van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht zoals bedoeld in Europese en nationale wet- en regelgeving inzake aanbesteding, zullen Partijen en GEM Crailo BV de aanbestedingsregels in acht nemen.
3. Voor zover gronden betrekking hebbend op Openbaar gebied én bestaan uit gerealiseerde 'grijze' elementen (o.a. bruggen, wegen, pleinen, etc.) worden deze door GEM Crailo BV voor EURO 1,- geleverd aan de desbetreffende Partij.

## **HOOFDSTUK 4: FINANCIËLE BEPALINGEN**

### **Artikel 16. Algemene financiële bepalingen**

1. Partijen zijn met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, voor gezamenlijke rekening en risico verantwoordelijk voor de Grondexploitatie zoals opgenomen in **bijlage 3**.
2. Externe kosten komen per 01-01-2017 ten laste van de Grondexploitatie.
3. Behoudens en voor zover anders bepaald in deze Overeenkomst, zijn alle Interne kosten van Partijen voor eigen rekening en risico.

### **Artikel 17. Projectresultaat**

1. Indien met de Gebiedsontwikkeling een positief resultaat op de Grondexploitatie wordt gerealiseerd, dan wordt het gerealiseerde projectresultaat tussen Partijen verdeeld in de verhouding van deelname van kapitaal in GEM Crailo BV (Hilversum: 55% / Gooise Meren: 35% / Laren: 10%).
2. Indien met de Gebiedsontwikkeling van het Plangebied een negatief resultaat op de Grondexploitatie wordt gerealiseerd, dan wordt het gerealiseerde negatieve projectresultaat door Partijen gedragen in de verhouding van deelname van kapitaal in GEM Crailo BV (Hilversum: 55%/ Gooise Meren: 35% / Laren: 10%).
3. Indien een Partij zelfstandig een besluit neemt waardoor het projectresultaat nadelig wordt beïnvloed (bijvoorbeeld door het toestaan van belemmeringen voor de Gebiedsontwikkeling van buiten het Plangebied), draagt deze Partij daarvan alle financiële gevolgen.

### **Artikel 18. Subsidies**

1. Indien en voor zover ter zake van de Gebiedsontwikkeling (aanvullende) subsidies c.q. bijdragen kunnen worden verkregen van andere overheden of van een derde en Partijen wensen, mede op basis van een kosten- batenanalyse, in aanmerking te komen voor een dergelijke subsidie c.q. bijdrage, spannen Partijen zich tot het uiterste in om desbetreffende subsidies c.q. bijdragen te verkrijgen.
2. De aanvraag voor een subsidie c.q. bijdrage wordt gedaan door de daartoe bevoegde of meest gereede Partij en indien en voor zover nodig met de medewerking van de andere Partij.

### **Artikel 19. Fiscaliteit**

1. Waar mogelijk zullen Partijen de samenwerking die voortvloeit uit deze Overeenkomst vormgeven op een wijze die leidt tot het fiscaal meest gunstige projectresultaat.
2. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst blijkt dat aanpassing van de Overeenkomst, bijvoorbeeld door het wijzigen van de grondrouting, bepaalde voordelen in fiscale zin kan opleveren, verlenen Partijen hieraan in beginsel hun medewerking mits

geen der Partijen hierdoor in een nadeliger positie wordt geplaatst en mits dit geen afbreuk doet aan de strekking van de Overeenkomst en bedoeling van Partijen.

## **HOOFDSTUK 5: OVERIGE BEPALINGEN**

### **Artikel 20. Wijziging**

Deze Overeenkomst kan slechts met instemming van Partijen worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van de wijziging (alsmede over de gevolgen daarvan) schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

### **Artikel 21. Overdracht contractpositie**

Geen der Partijen is bevoegd de voor haar uit de onderhavige Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen aan derden (dus andere partijen dan de Partijen betrokken bij deze overeenkomst) over te dragen, te vervreemden, te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, vervreemding of bezwaring zouden kunnen leiden.

### **Artikel 22. Onvoorziene omstandigheden**

Indien de omstandigheden waaronder de Overeenkomst is gesloten, zodanige wijzigingen ondergaan dat van één der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede Partij het recht van de andere Partij te verlangen dat de Overeenkomst wordt aangepast.

### **Artikel 23. Strijd met wetgeving**

1. Indien de Europese Commissie of de rechter oordeelt dat de Overeenkomst in strijd is met Europese of nationale wet- en regelgeving, waaronder het aanbestedings- en mededingingsrecht en de Wro/Omgevingswet, zullen Partijen in overleg treden over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor de Overeenkomst.
2. Partijen zullen alsdan de Overeenkomst op de voor Partijen minst bezwarende wijze wijzigen, zodat geheel tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van de Europese Commissie of de rechter én recht wordt gedaan aan de geest van de Overeenkomst. Indien het oordeel van de Europese Commissie of de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van de Overeenkomst of de geest van de Overeenkomst een dergelijke wijziging niet toelaat, hebben Partijen de bevoegdheid de Overeenkomst te ontbinden.

### **Artikel 24. Geschillen**

1. Van een geschil tussen Partijen is sprake indien één der Partijen van mening is dat er sprake is van een geschil en deze Partij de andere Partij hiervan schriftelijk in kennis heeft gesteld.
2. Partijen trachten alle geschillen, die voortvloeien uit de Overeenkomst of daarmee samenhangen, uitgezonderd die geschillen waarin het gebruik van publiekrechtelijke bevoegdheden in het geding zijn, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, in der minne te schikken.
3. Onder het "in der minne schikken" zoals bedoeld in lid 2 verstaan Partijen dat het geschil dient te worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige. Hierbij geldt dat:
  - a) de onafhankelijke deskundige binnen vier weken nadat sprake is van een geschil als bedoeld in lid 1 wordt benoemd bij unaniem besluit van de Algemene vergadering



van Aandeelhouders van GEM Crailo BV. Indien de Algemene vergadering van Aandeelhouders van GEM Crailo BV niet unaniem besluit dat sprake is van een bindend advies, is sprake van een richtinggevend advies.

- b) De onafhankelijk deskundige dient te beschikken over voldoende kennis en ervaring met grootschalige gebiedsontwikkelingen, zoals het Plangebied Crailo, om te kunnen komen tot een gedegen advies omtrent de oplossing van het geschil;
  - c) de onafhankelijke deskundige wordt door de Algemene vergadering van Aandeelhouders van GEM Crailo BV verzocht zo spoedig mogelijk het advies zoals genoemd onder a) te geven en zal worden opgenomen in de opdrachtverstrekking;
  - d) De kosten van de onafhankelijke deskundige worden aangemerkt als Externe kosten.
4. Indien het geschil niet in der minne kan worden geschikt, ongeacht of sprake is van een bindend of richtinggevend advies, is elk der Partijen bevoegd het geschil voor te leggen aan de daartoe bevoegde rechter.

## **Artikel 25. Slotbepalingen**

1. Indien enige bepaling in de Overeenkomst nietig of vernietigbaar mocht zijn doet dit niet af aan de geldigheid van enige andere bepaling uit de Overeenkomst en zullen Partijen een aanvullende regeling treffen, die zoveel mogelijk overeen komt met de nietige of vernietigbare bepaling.
2. Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
3. De bij deze Overeenkomst gevoegde bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze Overeenkomst, maken onlosmakelijk deel uit van de deze Overeenkomst. Deze bijlagen zijn:
  - Bijlage 1: Kaart van het Plangebied
  - Bijlage 2: Koopovereenkomst Locatie Crailo
  - Bijlage 3: Grondexploitatie
  - Bijlage 4: Ambitiedocument Buurtschap Crailo
  - Bijlage 5: Lijst onderwerpen unanimiteit

Bij tegenstrijdigheid tussen de bijlagen nemen de bijlagen een rangorde in, waarbij de meest recente documenten prevaleren boven de minder recente documenten en in aanvulling / afwijking daarop het Ambitiedocument prevaleert boven het Ruimtelijk kader. Indien in deze Overeenkomst wordt afgeweken van de bijlagen, prevaleert het in deze Overeenkomst bepaalde.

Aldus opgemaakt en getekend in viervoud te .....,

d.d. ....

de Gemeente Gooise Meren

namens deze,

d.d. ....

de Gemeente Hilversum

namens deze,

d.d. ....

de Gemeente Laren

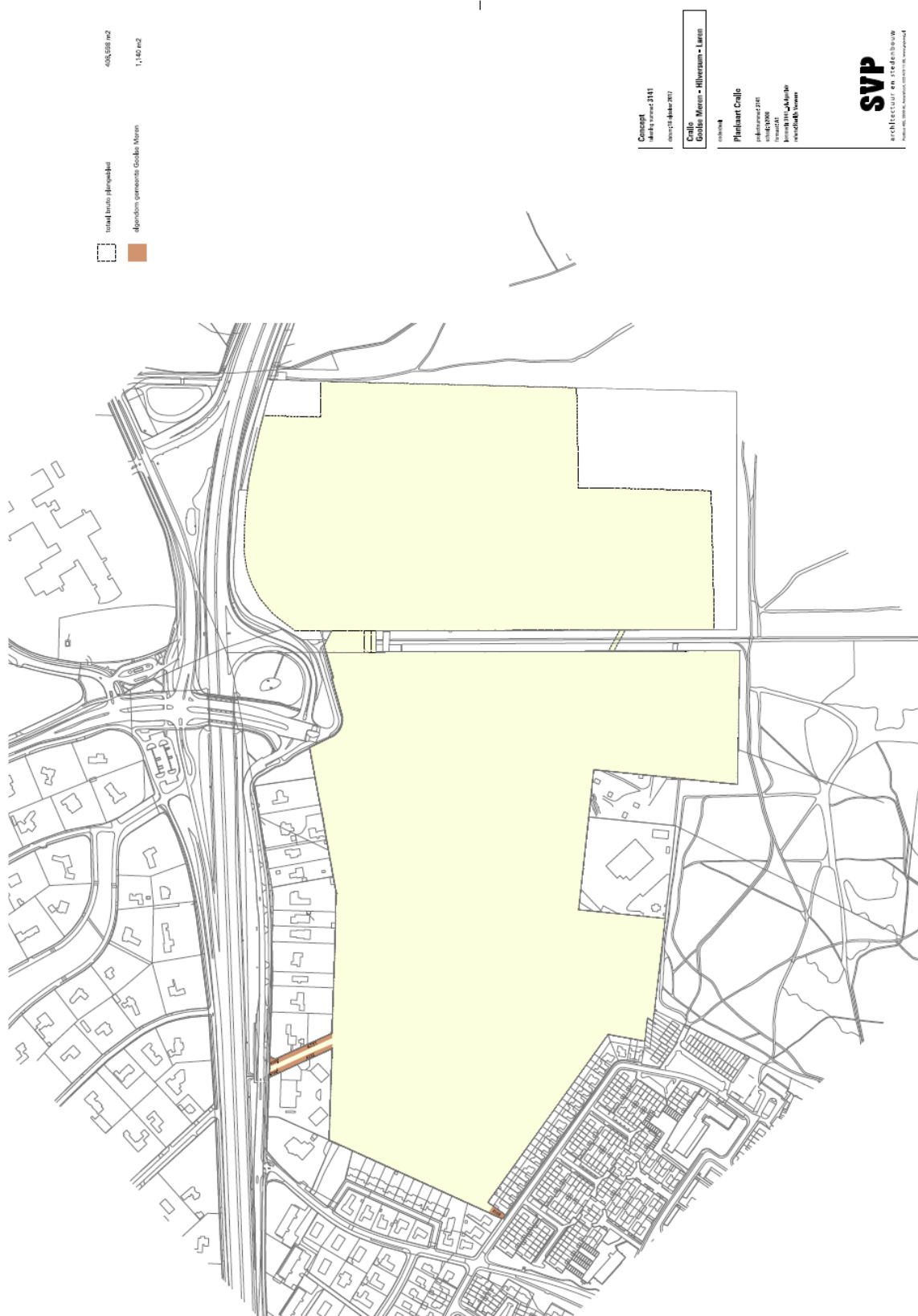
namens deze,

.....

.....

.....

## Bijlage 1: Kaart van het Plangebied



## **Bijlage 2: Koopovereenkomst Locatie Crailo**

### **Bijlage 3: Grondexploitatie**

#### **Bijlage 4: Ambitiedocument Buurtschap Crailo**

## **Bijlage 5: Lijst onderwerpen unanimiteit**

In artikel 7 lid 1 van de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Crailo is bepaald dat:

*De besluitvorming in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GEM Crailo BV vindt plaats bij gekwalificeerde meerderheid van minimaal 65% van de stemmen der aandeelhouders. Uitzondering hierop betreft de lijst met onderwerpen waarvoor unanimiteit van de stemmen der aandeelhouders is vereist, zie bijlage 5. Aan ieder der aandeelhouders van GEM Crailo BV komt in de aandeelhoudersvergadering van GEM Crailo BV stemrecht toe in de verhouding van deelname van kapitaal in GEM Crailo BV (Hilversum 55%/Gooise Meren 35%/ Laren 10%).*

Het betreft de volgende onderwerpen:

1. Aanpassing stedenbouwkundig programma
2. Aanpassing Ambitiedocument 'Buurtschap Crailo: pijlers voor een groene community'
3. Vaststelling Ontwikkelstrategie Crailo
4. Herziening Intergemeentelijke grondexploitatie Crailo
5. Verwerving gronden buiten het Plangebied
6. Tussentijdse ontbinding en liquidatie van GEM Crailo BV als bedoeld in artikel 6 lid 5
7. Gebruikmaking wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 13 lid 2
8. Aanwijzing van een onafhankelijke deskundige als bedoeld in artikel 24 lid 3